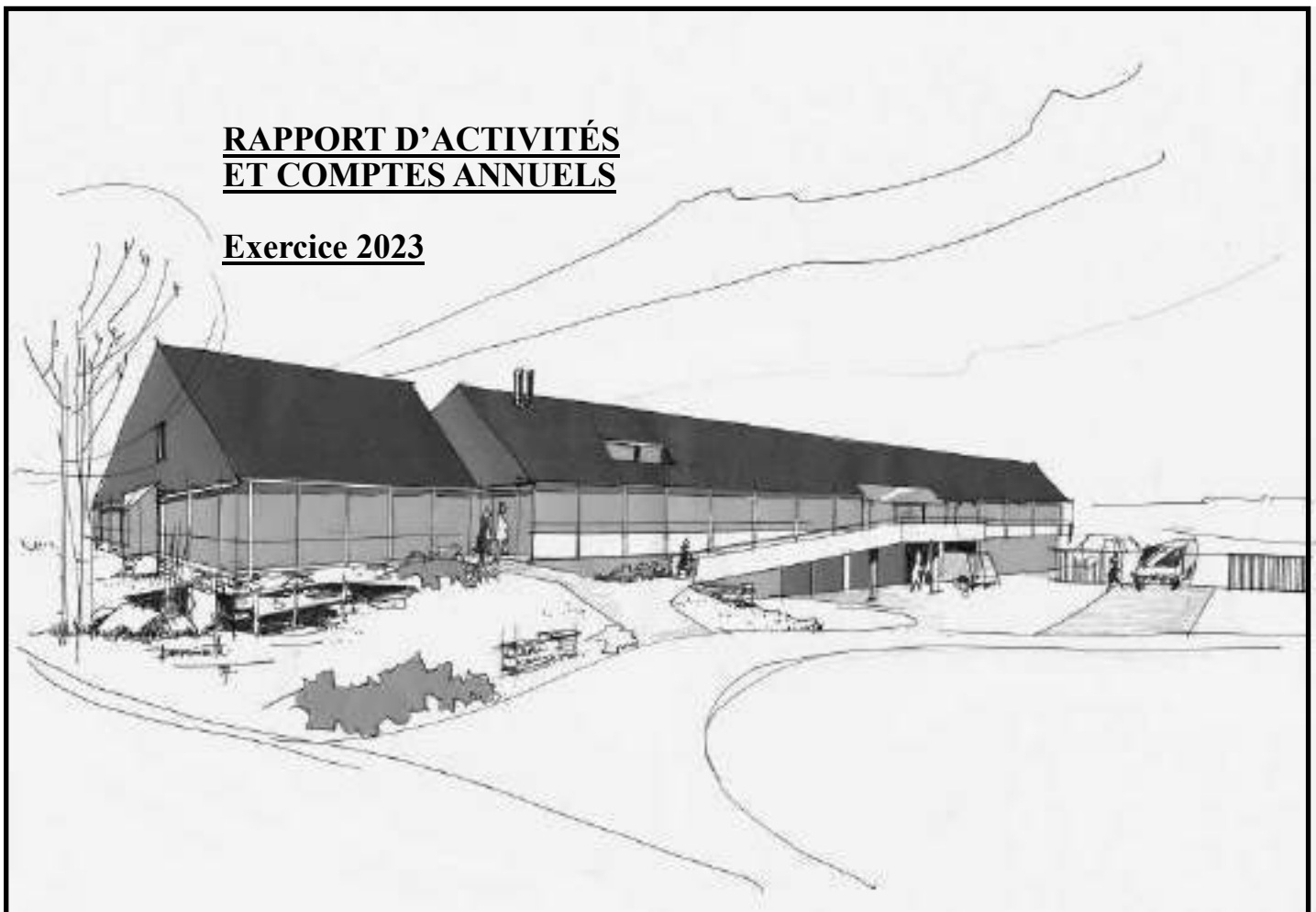




SOCIÉTÉ RÉGIONALE  
DU LOGEMENT DE **HERSTAL**

**RAPPORT D'ACTIVITÉS  
ET COMPTES ANNUELS**

**Exercice 2023**



**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET STATUTAIRE DU 28 JUIN 2024**

**S.R.L.**

**SOCIETE REGIONALE DU LOGEMENT**

**DE HERSTAL**

**Société coopérative**

**exerçant son activité sur le territoire  
de Herstal, Vottem, Milmort et Liers**

**2023**

**RAPPORT**

**DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

**COMPTES ANNUELS**

Registre des Personnes Morales : Liège 000.005

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE  
ET STATUTAIRE DU 28 JUIN 2024**

**COMPOSITION  
DU CONSEIL  
D'ADMINISTRATION**

***Président :***

M. Philippe BOHET,  
représentant la Ville de Herstal

***Vice-président :***

M. Jean-Paul DISLINS,  
représentant la Ville de Herstal

***Membres :***

M. Semih BERBER,  
représentant la Ville de Herstal

Mme. Nermin CETIN,  
représentant la Ville de Herstal

M. Albert CREPIN,  
représentant la Ville de Herstal

M. Adrien CROISIER,  
représentant de la Région Wallonne

Mme Annick GERARD,  
représentant la Ville de Herstal,

M. Nicolas KLEYNTSENS,  
représentant le C.C.L.P. du 20/04/2022 au 21/12/2022

M. Lucien LAENERS,  
représentant la Ville de Herstal

Mme Lorita LATINI,  
représentant le C.P.A.S. de Herstal

Mme Brigitte LECLERCQ,  
représentant la Ville de Herstal

M. Merlin LEONARD,  
représentant la Ville de Herstal

**COMPOSITION  
DU CONSEIL  
D'ADMINISTRATION (suite)**

***Membres :***

M. Robert LEROY,  
représentant la Province de Liège

Mme Anne-Marie LOFELE  
représentant le C.C.L.P. à partir du 21/12/2022

M. Stéphane OCHENDZAN,  
représentant la Ville de Herstal

M. Bruno PACOLET,  
représentant la Ville de Herstal

M. Arnaud THONARD,  
représentant la Ville de Herstal

Mme Bernadette VANDENBERGH,  
représentant la Ville de Herstal

M. Gilles DELARGE,  
représentant le C.C.L.P. du 20/04/2022 au 21/12/2022

**COMMISSAIRE DE  
LA SOCIETE  
WALLONNE  
DU LOGEMENT**

M. Julien BOUCHEZ (fin de mandat au 28/02/2023)

M. Olivier VANDENHOUTE (début du mandat au  
01/03/2023)

**COMPOSITION  
DU COMITE EXECUTIF  
DE GESTION**

M. Jean-Paul DISLINS , Président

M. Lucien LAENERS, Administrateur

Mme Brigitte LECLERCQ, Administrateur

M. Arnaud THONARD, Administrateur

**SIEGE SOCIAL  
ADMINISTRATIF  
ET TECHNIQUE**

270, rue En Bois - 4040 Herstal

Téléphone : (04) 256.95.50

M. Frédéric SEVRIN, Directeur Gérant

**RAPPORT ANNUEL DE GESTION DE L'ORGANE D'ADMINISTRATION A  
L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET STATUTAIRE DU 28 JUN 2024.**

(Arrêté en séance du Conseil d'Administration du 15 mai 2024)

Mesdames, Messieurs,

Conformément à l'article 38 des statuts qui régissent notre société, nous avons l'honneur de soumettre à votre examen :

- ▶ Le rapport annuel de gestion de la Société Régionale du Logement de Herstal pour l'exercice 2023 ;
- ▶ Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2023.

## **Table des matières**

---

### I. Le Code des Sociétés et des Associations, le Code wallon de l'Habitation durable et le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation

Les articles 3.5 & 3.6 du Code des Sociétés et des Associations (C.S.A.)

L'article 161§ 2 du Code wallon de l'Habitation Durable (C.W.H.D.).

Le rapport de rémunérations (C.D.L.D. & C.S.A.)

### II. Les organes de gestion

L'Organe d'administration.

Le Directeur Gérant.

Le Règlement Général sur la Protection des Données (R.G.P.D.).

### III. Les ressources humaines

Les mouvements de personnel

L'organigramme au 31/12/2023

La formation continuée

Le management par objectifs

La politique Qualité

La communication

### IV. Le patrimoine immobilier

Les visites de contrôle de logement.

L'augmentation de l'offre en logements ces 20 dernières années.

Les ventes de logements et la valorisation du patrimoine foncier.

La rénovation du patrimoine bâti.

V. La clientèle

VI. La gestion comptable et financière

Le bilan

Le compte de résultats

Le bilan social

La projection budgétaire

L'analyse du risque

VII. Les marchés publics

VIII. Et demain ?

**Le développement et la rénovation de notre patrimoine dans un contexte de forte inflation et de réduction des budgets.**

# I. Le Code des Sociétés et des Associations, le Code wallon de l'Habitation durable et le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation

Le rapport annuel de gestion est établi conformément aux articles 3.5 et 3.6 du Code des Sociétés et des Associations (C.S.A.) et à l'article 161 §2 du Code wallon de l'Habitation durable (C.W.H.D.). Depuis l'année 2018, il comporte également une imposition prescrite par le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation (C.D.L.D.) : le rapport de rémunérations.

Le nouveau Code des Sociétés et des Associations est applicable depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020 et particulièrement pour ses dispositions dites « impératives » : l'adaptation des statuts de notre société est intervenu lors de l'Assemblée générale extraordinaire du 15 novembre 2023.

## Les articles 3.5 et 3.6 du nouveau Code des Sociétés et des Associations (C.S.A.).

---

Le rapport annuel répond au prescrit des articles 3.5 et 3.6 du Code des Sociétés et des Associations qui précisent que le rapport doit contenir :

- *1° au moins un exposé fidèle sur l'évolution et les résultats des affaires et la situation de la société, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elle est confrontée;*
- *2° des données sur les événements importants survenus après la clôture de l'exercice;*
- *3° des indications sur les circonstances susceptibles d'avoir une influence notable sur le développement de la société, pour autant que ces indications ne soient pas de nature à porter gravement préjudice à la société;*
- *4° des indications relatives aux activités en matière de recherche et de développement;*
- *5° des indications relatives à l'existence de succursales de la société;*
- *6° au cas où le bilan fait apparaître une perte reportée ou le compte de résultats fait apparaître pendant deux exercices successifs une perte de l'exercice, une justification de l'application des règles comptables de continuité;*
- *7° toutes les informations qui doivent y être insérées en vertu du présent code, spécialement les articles 5:77, § 1er, alinéa 2, 5:151, [2 6:65, § 1er, alinéa 2]2, 7:96, § 1er, alinéa 2, [1 7:97, § 4/1, alinéa 4]1, et § 6, 7:102, alinéa 2, 7:108, alinéa 2, 7:115, § 1er, alinéa 2, 7:116, § 1er, § 4, dernier alinéa, et § 6, 7:203, 7:220, §§ 1er et 2, 15:29 et 16:29;*
- *8° en ce qui concerne l'utilisation des instruments financiers par la société et lorsque cela est pertinent pour l'évaluation de son actif, de son passif, de sa situation financière et de ses pertes ou profits:*
  - *les objectifs et la politique de la société en matière de gestion des risques financiers, y compris sa politique concernant la couverture de chaque catégorie principale des transactions prévues pour lesquelles il est fait usage de la comptabilité de couverture, et*
  - *l'exposition de la société au risque de prix, au risque de crédit, au risque de liquidité et au risque de trésorerie;*
- *9° le cas échéant, la justification de l'indépendance et de la compétence en matière de comptabilité et d'audit d'au moins un membre du comité d'audit.*



*L'exposé visé à l'alinéa 1er, 1°, consiste en une analyse équilibrée et complète de l'évolution et des résultats des affaires et de la situation de la société, en rapport avec le volume et la complexité de ces affaires. Dans la mesure nécessaire à la compréhension de l'évolution des affaires, des résultats ou de la situation de la société, l'analyse comporte des indicateurs clés de performance de nature tant financière que, le cas échéant, non financière ayant trait à l'activité spécifique de la société, notamment des informations relatives aux questions d'environnement et de personnel. En donnant son analyse, le rapport de gestion contient, le cas échéant, des renvois aux montants indiqués dans les comptes annuels et des explications supplémentaires y afférentes.*

2° Depuis la clôture de l'exercice 2023, nous avons débuté la mise en œuvre effective du Plan de rénovation wallon 2020 – 2025. Pour rappel, la SRLH a tenté d'obvier les effets délétères d'une inflation non maîtrisée dans les offres reçues des soumissionnaires à nos appels d'offres, en renonçant à attribuer des marchés et en les relançant, après avoir apporté les modifications jugées utiles. C'est ainsi que le 22 novembre 2023, nous avons attribué un marché de travaux à l'entreprise FRANKI de Flémalle, concernant la rénovation d'un ensemble de 65 logements situé à la Préalpe. Ce marché a été adjugé pour un montant de près de 2 M€ inférieur aux prix obtenus lors de la précédente tentative. Si cette rationalisation des prix constatée est salutaire, il importe de noter que nous ne pourrions vraisemblablement pas respecter les objectifs quantitatifs fixés par le Gouvernement wallon lors de la première mise à jour du plan en 2022 (-25% des objectifs initiaux), à enveloppe constante. Par ailleurs, il importe de noter que durant le premier semestre 2024, nous avons obtenus les premières décisions favorables du Gouvernement wallon relatives à la vente de logements clés sur porte (dit Programme 243). Il résulte de ces premières décisions que la SRLH va pouvoir acquérir quelques 35 logements à des conditions financières avantageuses.

3° Nous n'avons pas connaissance d'autres circonstances susceptibles d'avoir une influence notable sur le développement de la société qui nécessiteraient une indication dans le présent rapport de gestion, sauf de considérer l'évolution potentielle, mais inconnue à ce jour, du cadre réglementaire décidé par la Wallonie et organisant notre action.

4° Nous n'avons pas d'activité en matière de recherche et de développement susceptible d'influencer significativement l'avenir de la société. Toutefois, il convient de préciser que l'avenir de notre société dépendra, aussi, du développement du concept d' « habitation durable », de la recherche d'investissements favorisant la diversification de nos ressources financières et du développement d'une nouvelle offre en logements. Dans ce contexte, avec l'accord de la S.W.L., nous avons implémenté une nouvelle activité, aujourd'hui réduite, de syndic d'immeuble.

5° Notre société ne dispose pas de succursales. Depuis 2011, avec l'autorisation de la Société wallonne du Logement, nous sommes actionnaires d'une filiale commune créée avec la Régie Communale Autonome Immobilière de la ville de Herstal (« URBEO »). L'acte de constitution de cette filiale dénommée « URBEO INVEST » a eu lieu le 26 avril 2011.

6° Considérant le résultat comptable positif (rubrique XI du compte de résultats) arrêté au 31.12.2023, la justification de l'application des règles comptables de continuité est sans objet.

7° Aucune autre information ne doit être mentionnée dans le présent rapport de gestion en vertu du Code des Sociétés et des Associations.

8° Notre société n'utilise pas d'instrument financier.

## **L'article 161 § 2 du Code wallon de l'Habitation durable (C.W.H.D.).**

---

Conformément aux dispositions du C.W.H.D., le présent rapport de gestion comporte, notamment :

- les informations relatives à l'attribution des jetons de présence et émoluments octroyés aux administrateurs et à la rémunération du directeur-gérant ;
- le nombre de logements attribués et le nombre de dérogations aux conditions d'attribution des logements;
- les informations relatives à l'état financier de la société;
- les prévisions budgétaires;
- les informations relatives au développement du parc de logements et à son entretien;
- les informations relatives à la réalisation du programme d'investissements des années précédentes;
- les informations relatives à la politique de vente des logements;
- la liste de tous les marchés publics passés par la société, et notamment ceux d'une valeur supérieure au montant visé par l'article 3 de l'arrêté royal du 26.09.1996 (objet du marché, montant, attributaire).

## **Le rapport de rémunérations (C.D.L.D. & C.S.A.)**

Conformément à l'article L6421 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation (CDLD) et à l'article 3.12, 9° du Code des Sociétés et des Associations (C.S.A.), nous avons établi le présent rapport de rémunérations relatif à l'exercice 2023.

Il contient les informations, individuelles et nominatives, suivantes :

### **Informations générales relatives à l'institution**

Numéro d'identification (BCE)	0404426652
Type d'institution	Société de logement de service public
Nom de l'institution	Société Régionale du Logement de Herstal, srl
Période de reporting	2023

	<b>Nombre de réunions</b>
<b>Assemblée générale</b>	1
<b>Conseil d'administration</b>	10
<b>Comité Exécutif et de Gestion</b>	10
<b>Comité d'attribution de logements</b>	12

### **Membres du Conseil d'administration**

Fonction	Nom et Prénom	Rémunération annuelle brute indexée	Détail de la rémunération et des avantages	Justification de la	Liste des mandats dérivés liés à la fonction (et rémunération éventuelle)	Pourcentage de participation aux réunions
Président	Bohet Philippe	17.165,9 €	Émoluments	/		100
Vice-président	Dislins Jean-Paul	9.504,94€	Émoluments	/		100
Administrateur	Berber Semih	527,12€	Jeton prés			40
Administrateur	Crepin Albert	793,32€	Jeton prés.	/	Administrateur R.Q.H. (néant)	60
Administrateur	Croisier Adrien	0,00€	Jeton prés.	/		0
Administrateur	Cetin Nermin	1320,44€	Jeton prés.	/		100
Administrateur	Gérard Annick	1056,88€	Jeton prés.	/		80
Administrateur	Laeners Lucien	1320,44€	Jeton prés.	/		100
Administrateur	Latini Lorita	1320,44€	Jeton prés.	/		100
Administrateur	Leclercq Brigitte	1320,44€	Jeton prés.	/		100
Administrateur	Léonard Merlin	263,56€	Jeton prés.	/		20

Administrateur	Leroy Robert	1054,24€	Jeton prés.	/		80
Administrateur	Lofele Anne-Marie	1320,44€				100
Administrateur	Ochendzan Stéphane	1320,44€	Jeton prés.	/		100
Administrateur	Pacolet Bruno	1188,66€	Jeton prés.	/		90
Administrateur	Thonard Arnaud	1320,44€	Jeton prés.	/		90
Administrateur	Vandenbergh Bernadette	1320,44€	Jeton prés.	/		100
<b>Total général</b>	<b>17</b>	<b>42.118,14€</b>				<b>80</b>

### Membres du Comité exécutif de gestion

Fonction	Nom et Prénom	Rémunération annuelle brute	Détail de la rémunération et des avantages	Justification de la rémunération (ci-jointe au rapport)	Liste des mandats dérivés liés à la fonction (et rémunération)	Pourcentage de participation aux réunions
Président	Dislins Jean-Paul	0	/	/		100
Administrateur	Laeners Lucien	0	/	/		100
Administrateur	Leclercq Brigitte	0	/	/		100
Administrateur	Thonard Arnaud	0	/	/		88,9
<b>Total général</b>	<b>4</b>	<b>0</b>				<b>97,23</b>

### Membres du Comité d'attribution des logements

Fonction	Nom et Prénom	Rémunération annuelle brute	Détail de la rémunération et des avantages	Justification de la rémunération (ci-jointe au rapport)	Liste des mandats dérivés liés à la fonction (et rémunération)	Pourcentage de participation aux réunions
Président	Dislins Jean-Paul	0,00€	Jeton prés.	/		75
Membre	Aktürk Ayhan	1.452,22€	Jeton prés.	/		91,7
Membre	Argento Calogero	1.584,00€	Jeton prés.	/		100
Membre	Nihon Alain	1.584,00€	Jeton prés.	/		100
Membre	Thomas Marylène	1.186,02€	Jeton prés.	/		75
Membre	Wild Michèle	1.320,44€	Jeton prés.	/		83,3
Membre	Delarge Gilles	1.320,44€	Jeton prés.	/		91,7

## Titulaires de fonction de direction

Fonction <sup>9</sup>	Nom et Prénom	Rémunération annuelle brute <sup>11</sup>	Détail de la rémunération annuelle brute <sup>12</sup>	Liste des mandats dérivés liés à la fonction et rémunération éventuelle
Fonctionnaire dirigeant local	Frédéric SEVRIN	103.102,58	101.476,73 (rémunération brute) + 1.625,85 (chèques repas, gsm)	Voir la liste ci-dessous
<b>Total rémunérations</b>	<b>X</b>	<b>103.102,58</b>	<b>x</b>	<b>x</b>

## Commentaires éventuels

Monsieur Sevrin a bénéficié, sur l'année, dans le cadre de l'assurance groupe de 11.281,05 €

## Liste des mandats dérivés liés à la fonction de direction et rémunération éventuelle

a) Régie des Quartiers de Herstal, asbl : 3 mandats d'administrateurs représentant notre SLSP :

<u>NOM</u>	<u>PRENOM</u>	<u>TITRE</u>	<u>REMUNERATION 2023 (en €)</u>
<u>SEVRIN</u>	<u>Frédéric</u>	<u>Membre</u>	<u>néant</u>

b) Urbéo, rca : 1 mandat d'administrateur :

<u>NOM</u>	<u>PRENOM</u>	<u>TITRE</u>	<u>REMUNERATION 2023 (en €)</u>
<u>SEVRIN</u>	<u>Frédéric</u>	<u>Administrateur</u>	<u>1.073,14 €</u>

c) Urbéo Commerce, sclrl<sup>1</sup> : 1 mandat d'administrateur représentant Urbéo rca :

<u>NOM</u>	<u>PRENOM</u>	<u>TITRE</u>	<u>REMUNERATION 2023 (en €)</u>
<u>SEVRIN</u>	<u>Frédéric</u>	<u>Administrateur</u>	<u>néant</u>

<sup>9</sup> Indiquer la fonction occupée au sein de la structure, étant entendu que n'est visé que le staff de direction de cette dernière.

<sup>11</sup> Indiquer la rémunération totale annuelle brute indexée, comprenant toutes sommes en espèces et tous avantages évaluables en argent.

<sup>12</sup> Détailler les différentes composantes de la rémunération brute annuelle (sommes en espèces, autres avantages éventuels conformément aux règles reprises à l'annexe 4 au présent Code).

<sup>1</sup> La SCRL URBEO COMMERCE a cessé ses activités le 29 mars 2023 (clôture de la liquidation).

d) Urbéo Invest, sa : 1 mandat d'administrateur représentant notre SLSP :

<u>NOM</u>	<u>PRENOM</u>	<u>TITRE</u>	<u>REMUNERATION 2023 (en €)</u>
<u>SEVRIN</u>	<u>Frédéric</u>	<u>Vice-Président</u>	<u>Néant</u>

## II. Les organes de gestion

### L'Organe d'administration.

---

Il est important de noter qu'en date du 15 novembre 2023, l'AGE de la SRLH a adopté ses nouveaux statuts et qu'en vertu de ceux-ci, le Conseil d'administration est devenu Organe d'administration conformément à la nouvelle terminologie adoptée dans le Code des Sociétés et des Associations.

Conformément à nos statuts modifiés depuis le 28 juin 2013, l'Organe d'administration a été renouvelé lors de l'Assemblée générale du 28 juin 2019 : il est désormais composé de 17 administrateurs.

Au 31 décembre 2023, la composition était la suivante :

- 13 représentants la Ville de Herstal

- groupe "P.S." : CETIN Nermin ;
- groupe "P.S." : CREPIN Albert ;
- groupe "P.S." : DISLINS Jean-Paul ;
- groupe "P.S." : LECLERCQ Brigitte ;
- groupe "P.S." : OCHENDZAN Stéphane ;
- groupe "P.S." : PACOLET Bruno ;
- groupe "P.S." : THONARD Arnaud ;
- groupe "P.T.B." : GERARD Annick ;
- groupe "P.T.B.» : LAENERS Lucien ;
- groupe "P.T.B." : LEONARD Merlin ;

*plus les mandats « surnuméraires » suivants :*

- groupe "C.D.H." : BOHET Philippe ;
- groupe "M.R." : VANDENBERGH Bernadette ;
- groupe « ECOLO » : BERBER Semih.
- 

- 1 représentant la Région wallonne

- CROISIER Adrien;

- 1 représentant la Province de Liège

- LEROY Robert;

- 1 représentant le Centre Public d'Action Sociale (C.P.A.S.) de Herstal

- groupe "P.S." : LATINI Lorita;

- 1 représentant le Comité Consultatif des Locataires et Propriétaires (C.C.L.P.)

- Madame Anne Marie LOFELE ;
- mandat vacant.

Par décision du Conseil d'administration du 28 juin 2019 modifiée le 5 juillet 2019, la fonction de Président est occupée par Monsieur Philippe BOHET et celle de Vice-Président par Monsieur Jean-Paul DISLINS.

Au 31 décembre 2023,

- Siègent en qualité de membres du Comité exécutif de Gestion :

- Monsieur Jean-Paul DISLINS, Président du Comité ; (groupe « P.S. »)
- Monsieur Lucien LAENERS, administrateur ; (groupe « PTB »)
- Madame Brigitte LECLERCQ, administratrice ; (groupe « P.S. »)

○ Monsieur Arnaud THONARD, administrateur ; (groupe « P.S. »)  
Monsieur Philippe BOHET, Président de l'Organe d'administration, y est invité permanent.

- Siègent en qualité de membres du Comité d'attribution des logements :
  - Monsieur Jean-Paul DISLINS, administrateur (groupe « P.S. »), Président du Comité ;
  - Monsieur Ayhan AKTÜRK (groupe « P.S. ») ;
  - Monsieur Calogero ARGENTO (groupe « P.S. ») ;
  - Madame Michèle WILD (groupe “ P.T.B.”) ;
  - Madame Marylène THOMAS, représentant l'asbl « A.I.S. Basse Meuse » ;
  - Monsieur Alain NIHON, représentant l'asbl « Régie des Quartiers de Herstal » ;
  - Monsieur Gilles DELARGE, représentant le Comité Consultatif des Locataires et des Propriétaires, avec voix consultative.

Eu égard aux dispositions du Code de la Démocratie Locale et la Décentralisation du 29 mars 2018, l'assemblée générale du 28 juin 2019 a modifié la décision prise en juin 2007 et a fixé, comme suit, les montants des émoluments et des jetons de présence (montants bruts en vigueur en juin 2019 liés à indexation) :

- émoluments mensuels du Président : 1.377,94 euros
- émoluments mensuels du Vice-Président : 688,42 euros.
- montant des jetons de présence :
  - Conseil d'administration : 114,73 euros
  - Comité exécutif de gestion : 114,73 euros
  - Comité d'attribution des logements 114,73 euros

En séance du 13 septembre 2007, le Conseil d'administration a arrêté les règlements d'ordre intérieur du Conseil d'administration (modifié le 15.11.2007, le 13.04.2011, le 11.09.2013, le 20.09.2017, le 5.07.2019 et le 18.11.2020) Le 15 novembre 2023, l'AGE a adopté le nouveau règlement d'ordre intérieur de l'Organe d'administration, du Comité exécutif de Gestion (modifié le 13.04.2011, le 11.09.2013, le 5.07.2019 et le 18.11.2020), et du Comité d'attribution des logements (modifié le 15.11.2007, le 13.04.2011, le 11.09.2013, le 12.02.2014 et le 18.11.2020).

Chaque année, depuis le début de l'année 2008, l'Organe d'administration, conformément à l'article 10 de l'A.G.W. du 25.01.2007, procède à l'évaluation de son fonctionnement durant l'année écoulée ainsi qu'à celui du Comité exécutif de Gestion et du Comité d'attribution des logements. Toutes les évaluations réalisées se sont révélées très positives.

Lors des 10 séances de l'année 2023, l'Organe d'administration s'est prononcé sur 213 points portés à son ordre du jour. Le Comité Exécutif de Gestion s'est réuni à 9 reprises et a travaillé, quasi exclusivement, à la préparation des séances du Conseil d'administration.

Au-delà des dossiers relevant de sa compétence fonctionnelle, l'Organe d'administration s'est aussi penché et/ou prononcé sur des dossiers spécifiques tels que :

a) sur le plan stratégique :

- la gestion de tous les marchés publics de services, de travaux et de fournitures ;
- la gestion et le suivi d'un tableau de bord stratégique et des objectifs et indicateurs le composant ;
- la mise en œuvre du nouveau plan d'actions CAF ;

b) sur le plan patrimonial et financier :

- la gestion des projets en logements neufs dont :



- la poursuite du dossier (Design and built) de construction de 10 logements modulaires situé rue Trixhe Maille (marché attribué en février 2020) qui a connu un traitement plus long que prévu de l'instruction de la demande de permis ;
- le lancement ou la poursuite de 5 programmes en suite à appels à projets du Gouvernement wallon :
  - le plan de rénovation 2020-2025 portant sur 419 logements pour un montant de 32.000.000 d'euros dont la moitié subventionnée par la Région wallonne ;
  - le plan de sécurisation et d'embellissement des communs de nos logements (plus de 800.000 euros dont 460.000 subventionnés par la Région wallonne) ;
  - le programme en logements neufs et innovants portant sur la construction de 4 logements modulaires préfabriqués ;
  - le programme « habitats inclusifs, autonomes et solidaires », lancé par l'AVIQ, et financé par l'Union européenne dans le cadre du Plan pour la reprise et la résilience (PRR) et qui consiste en la construction de 15 unités de logement d'utilité publique ;
  - le programme de construction de 20 logements dans le cadre du projet lancé par le Gouvernement wallon visant la création de logements publics à haute valeur environnementale, et ce dans le cadre du volet wallon du plan national de relance et de résilience européen (PNRR).
- le dépôt d'un projet d'acquisition d'un logement existant auprès de l' AIS Basse Meuse et ce, dans le cadre du Programme 243 du Gouvernement wallon ainsi que l'acquisition sous condition d'obtention d'un subventionnement régional d'un ensemble de 9 logements à construire par la société MOURY et ce, également dans le cadre du Programme 243.

c) sur le plan du fonctionnement interne :

- la révision de définitions de fonctions ;
- la poursuite et la fin de la mise à disposition de logements au profit des personnes sinistrées par les inondations de juillet 2021 ;
- la poursuite de la mise à disposition de 3 logements à vendre, au profit de ménages réfugiés Ukrainiens.

Le Comité d'Attribution des Logements (C.A.L.) s'est, quant à lui, réuni 12 fois en 2023 et a procédé à l'attribution de 140 logements.

Pour ces 140 attributions, 297 propositions ont été faites.

En 2023, la C.A.L. a accordé 2 dérogations, 1 pour urgence sociale, 1 pour cohésion sociale – ainsi que 6 dérogations non comptabilisées (5 pour cohésion sociale de personnes sinistrées suite aux inondations de 2021 et 1 pour cas de force majeure).

Le Commissaire de la S.W.L. désigné par le Gouvernement est invité à assister à l'ensemble des réunions du Conseil d'administration, du Comité Exécutif de Gestion et du Comité d'Attribution des Logements.

Sur base des dispositions des articles 166 et suivants du C.W.L., cette fonction a été occupée par Monsieur Julien BOUCHEZ jusqu'au 15 février 2023 et par Monsieur Olivier VANDENHOUT, depuis lors.

À l'unanimité, l'assemblée générale réunie le 24 juin 2022 a désigné, à main levée, pour un mandat de 3 ans portant sur les comptes annuels relatifs aux exercices 2021 à 2023, le Bureau CDP

NICOLET, BERTRAND & C° Réviseurs d'Entreprises SRL, en la personne de Monsieur Jean NICOLET au prix de 7.800 hors T.V.A. par an.

Enfin, nous vous rappelons que notre société est membre de diverses associations. Au 31 décembre 2023, la représentation de la S.R.L. Herstal était assurée comme suit :

- l'a.s.b.l. "Régie des Quartiers de Herstal" (représentants : Messieurs CREPIN & SEVRIN et Madame LEONARD) ;
- l'a.s.b.l. « Agence Immobilière Sociale de la Basse Meuse » (représentant : Monsieur VERGNIOLLE).
- l'a.s.b.l. "Basse Meuse Développement" (représentant : Monsieur SEVRIN) ;
- l'a.s.b.l. « Club des Hauts Sarts » (représentant : Monsieur SEVRIN) ;
- l'a.s.b.l. « Centre pour la Gestion de la Qualité Liège-Luxembourg » (représentante : Madame LEONARD) ;

Notre société a été présente au sein de l'Organisme de Financement de Pensions « OGEO 2 PENSION » dans le cadre de la gestion du règlement de pension (représentants : Monsieur VERGNIOLLE, administrateur-Président, et Madame LEONARD, représentant permanent) et ce, jusqu'au 31 décembre 2023. Depuis cette date, OGEO 2 PENSION a achevé son processus de liquidation et la gestion du règlement de pension a été transférée, par marché public de service, à l'assureur ETHIAS.

À la demande de la Régie Communale Autonome Immobilière « URBEO » (R.C.A. URBEO), Monsieur Frédéric SEVRIN a été désigné, depuis le 1<sup>er</sup> mai 2021, en qualité d'administrateur d'« URBEO ». Depuis la même date, Monsieur SEVRIN représente également notre société au sein de la filiale commune créée avec « URBEO » et dénommée « URBEO INVEST » dont il est le Vice-Président. En 2016, en raison du recentrage des activités d'URBEO INVEST sur le projet de chauffage urbain subsidié par le FEDER, la S.R.L. Herstal a cédé 9/25<sup>e</sup> de ses parts à l'Intercommunale INTRADEL.

Depuis le 1<sup>er</sup> mai 2021, Monsieur SEVRIN occupe un mandat d'administrateur lui conféré, au départ, par la RCA URBEO au sein de la SCRL URBEO COMMERCE, entité créée en octobre 2015 par URBEO INVEST, ECETIA et la SPI+, devenue aujourd'hui filiale directe de la R.C.A. URBEO. Toutefois, la SCRL URBEO COMMERCE a été liquidée à la date du 29 mars 2023.

## **Le Directeur Gérant.**

---

Conformément au C.W.H.D., le Directeur Gérant assure la gestion journalière de la Société. Celle-ci est précisée dans le Règlement d'ordre intérieur de l'Organe d'administration tel qu'arrêté en séance du 13 septembre 2007 et modifié à 7 reprises depuis lors, dont la dernière fois par l'Assemblée générale extraordinaire du 15 novembre 2023.

Depuis 2003, la Direction des activités de la société est assurée collégalement par un Comité de direction composé du Directeur Gérant et de la Directrice des Ressources humaines, Madame Pascale LEONARD. Le Comité de direction assiste à chaque réunion des organes de gestion.

Depuis le 1<sup>er</sup> mai 2021, la fonction de Directeur-Gérant est assurée par Monsieur Frédéric SEVRIN (décision du Conseil d'administration du 20 janvier 2021 pour une entrée en fonction le 1<sup>er</sup> mai 2021).

## Le Règlement Général sur la Protection des Données (R.G.P.D.).

---

Le 25 mai 2018 était la date de l'application effective du Règlement Général sur la Protection des Données (R.G.P.D.), réglementation issue d'une Directive européenne et visant à organiser la détention par une institution de données à caractère personnel de citoyens.

Il s'agit de respecter, notamment, l'article 22 de la Constitution belge qui dit : « *Chacun a le droit au respect de sa vie privée et familiale, sauf dans les cas et conditions fixés par la loi* » ;

Le R.G.P.D. a, dans une certaine mesure, « révolutionné » la gouvernance et les pratiques des entreprises en matière de gestion des données à caractère personnel : cette nouvelle réglementation est aussi un changement organisationnel, éthique et culturel.

Tout traitement de données à caractère personnel devra être licite et loyal et réalisé en toute transparence.

Depuis septembre 2017, l'Organe d'administration a abordé ce sujet à plusieurs reprises.

En 2018, il a désigné le Délégué à la Protection des Données et a validé le plan d'action ci-après.

Au début 2019, l'ensemble des 8 points du plan d'action, rappelé ci-dessous, a été réalisé :

1. Organiser une communication étendue ( collaborateurs, clients)	Informations concernant le délai de conservation des données à caractère personnel, la procédure à suivre en cas de plainte, le droit de consulter, rectifier, effacer des données, ...
2. Évaluer les contrats existants (sous-traitants)	Analyser les différents contrats en cours et apporter, le cas échéant, les modifications nécessaires au regard du règlement
3. Sensibiliser et organiser la formation des collaborateurs et des décideurs	Organiser une formation à destination des collaborateurs et des décideurs
4. Obtenir le consentement des collaborateurs, des clients et des tiers éventuels (Signature d'une convention vie privée)	Le consentement doit être libre, spécifique, éclairé et univoque ; il doit également mentionner la base/le fondement juridique
5. Cartographier les différents traitements de données personnelles (registre des activités de traitement)	Le registre reprendra une description des catégories de personnes concernées et des catégories de données à caractère personnel, les catégories de destinataires auxquels les données à caractère personnel ont été ou seront communiquées, les finalités du traitement, ...
6. Désigner un délégué à la protection des données	Ce délégué est la personne de contact au sein de votre entreprise pour toute question concernant l'application du

	RGPD, se tient à la disposition de la Commission vie privée, ... (cfr marché conjoint)
7. Mettre en place les mesures organisationnelles et techniques	Mettre en place des procédures internes qui garantissent la protection des données à tout moment (cfr sécurisation des accès au siège social (badges) à toutes les portes)
8. Constituer un dossier documentaire	Ce dossier permettra de prouver la conformité au règlement

Par ailleurs, en vue de répondre aux normes minimales de sécurité applicables aux organisations qui accèdent au réseau de la Banque Carrefour (BCSS), la S.R.L. Herstal a dû fournir un questionnaire de sécurité à la S.W.L., ce questionnaire ayant pour but d'évaluer si les mesures de sécurité implémentées au sein de l'organisation sont suffisantes.

Ce travail devait être réalisé par le conseiller en sécurité de l'information (C.S.I).

La loi belge du 5 septembre 2018 qui institue le Comité de sécurité de l'information et modifie diverses lois concernant la mise en œuvre du Règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016, relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, fait disparaître la fonction de C.S.I. au profit de celle de D.P.O. Notre D.P.O. a donc pu prendre en charge cette mission.

Dans la foulée de celle-ci, la S.R.L. Herstal a entamé, fin 2019, une analyse de risques approfondie.

La crise sanitaire liée à la « Covid-19 » a entraîné la suspension du travail entamé avec notre D.P.O.

## III. Les ressources humaines

### Les mouvements de personnel

Au 31 décembre 2023, 39 travailleurs étaient inscrits au registre du personnel dont :

- 36 sous contrat à durée indéterminée
- 2 sous contrat nettement défini
- 1 sous contrat de remplacement

À cet effectif, s'ajoutent 4 travailleurs manuels occupés dans le cadre de la mise à disposition de personnel en vertu de l'article 60 de la loi organique des C.P.A.S.

Les mouvements de personnel au cours de l'année 2023 se présentent comme suit :

	31/12/2022	Entrées	Sorties	31/12/2023
<b>• EMPLOYÉS</b>	<b>27</b>	<b>4</b>	<b>6</b>	<b>25</b>
<i>Direction</i>	2	0	0	2
<i>Employés 100% à charge SRL</i>	22	2	3	21
<i>A.P.E.</i>	3	2	3	2
<i>P.T.P.</i>	0	0	0	0
<i>P.T.P. Wall'IPH</i>	0	0	0	0
<i>ACTIVA</i>	0	0	0	0
<i>C.A.P. (AWIPH)</i>	0	0	0	0
<b>• OUVRIERS</b>	<b>14</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>14</b>
<i>Ouvriers 100% à charge SRL</i>	5	3	3	5
<i>S.I.N.E.</i>	0	0	0	0
<i>ACTIVA</i>	0	0	0	0
<i>A.P.E.</i>	9	0	0	9
<i>P.T.P.</i>	0	0	0	0
<b>• ART. 60 C.P.A.S.</b>	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>4</b>
<i>Ouvriers</i>	5	3	4	4
<b>TOTAL</b>	<b>46</b>	<b>10</b>	<b>13</b>	<b>43</b>

Concernant les **employés** :

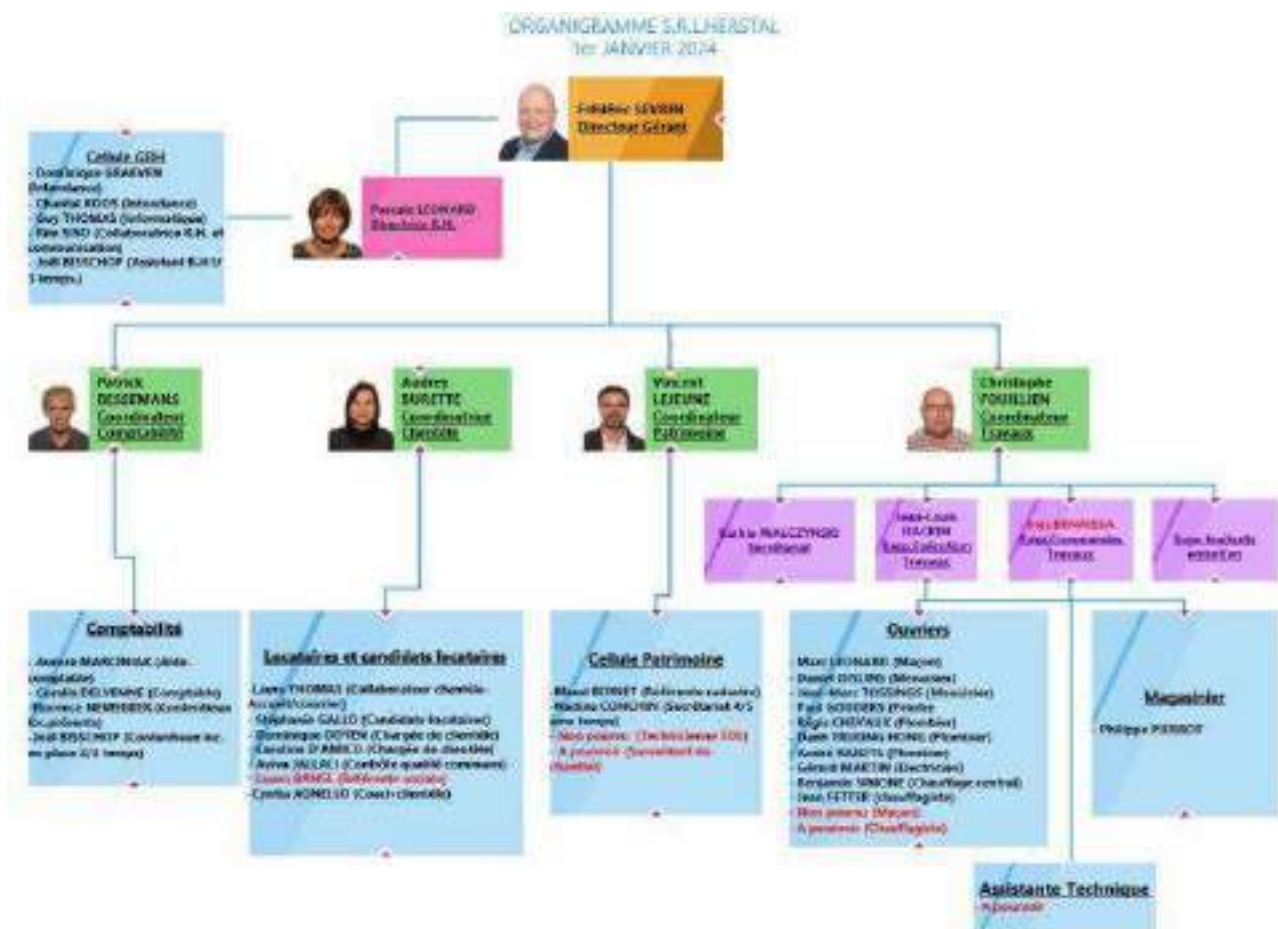
- 1 fin de CDD
- 1 prolongation remplacement en CDI
- 1 passage en temps partiel et 1 passage en temps plein
- 1 départ en pension
- 1 engagement sous contrat nettement défini
- 1 engagement en CDI
- 1 démission

Concernant les **ouvriers** :

- 2 pensions
- 1 fin de CDD
- 1 fin de contrat de remplacement.
- 1 prolongation CDD en CDI
- 1 engagement sous contrat nettement défini

L'équipe mise à disposition par le C.P.A.S. correspond à 4 équivalents temps plein.

## L'organigramme



## La formation continuée

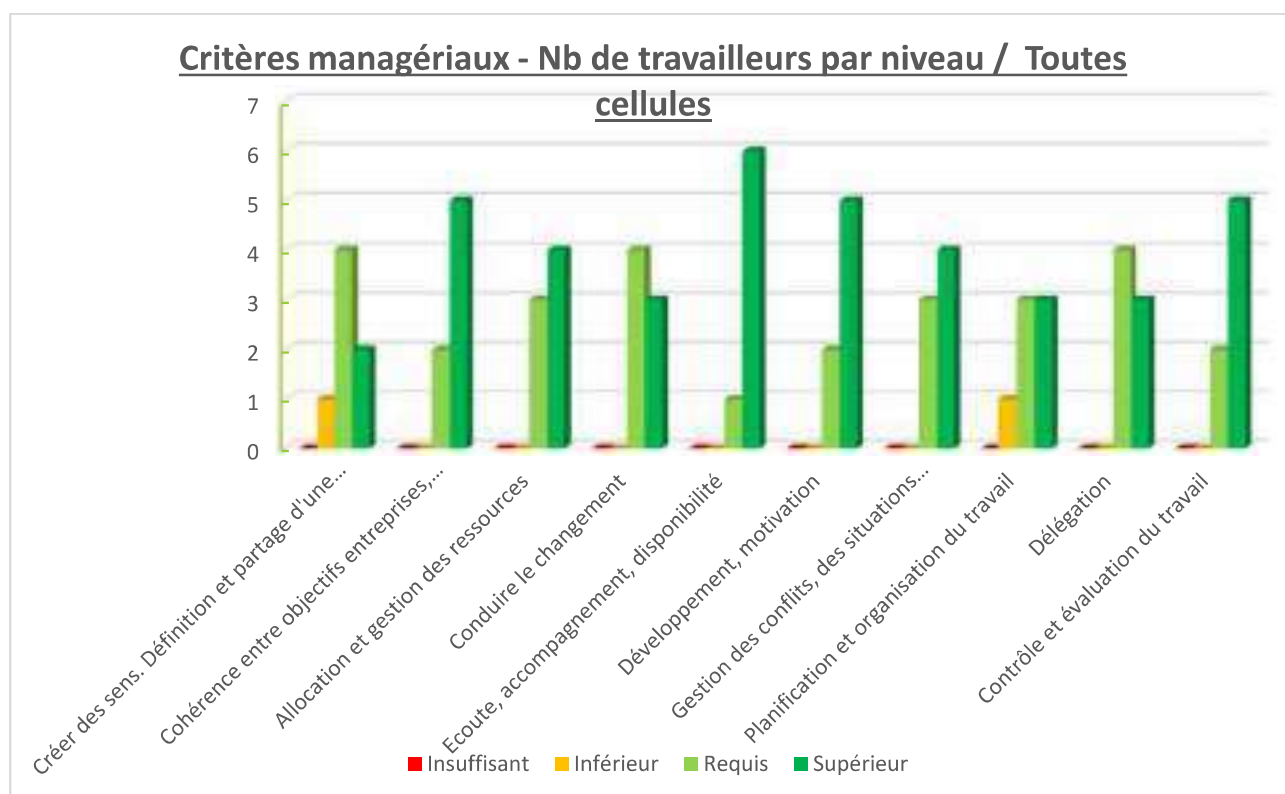
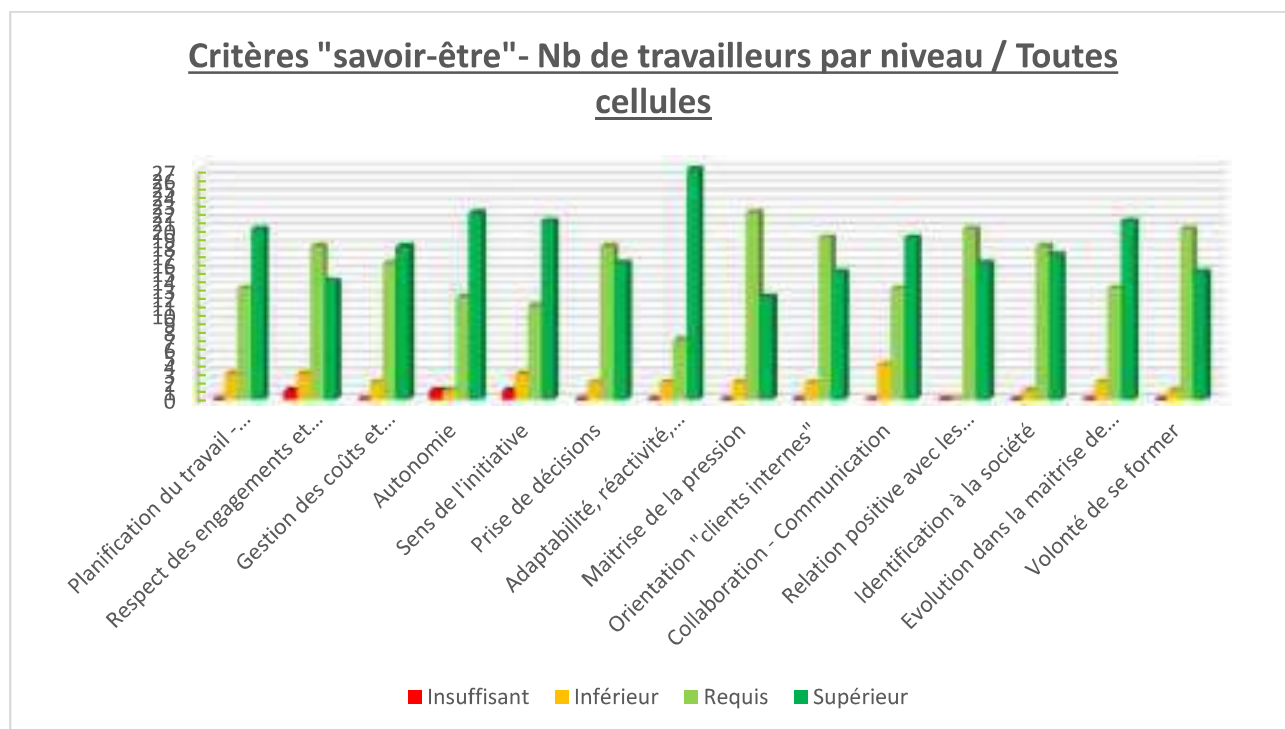
Au cours de l'année 2023, en peu moins de 1.000 heures de formation ont été dispensées au personnel. Le plan de formation couvrait des domaines aussi variés que la gestion du temps, la sensibilisation à l'accompagnement social, les marchés publics, la prévention. Citons, entre autres :

- Formation chauffagiste
- Formation Amiante
- Formations et Webinaires 3P, e-Procurement
- Accompagnement technico-social
- Organiser son travail à distance
- Prendre soin de son dos
- Sophrologie
- Dactylographie
- Définir ses valeurs et celles du groupe
- HBDI
- Cycle de formation en management

## Le management par objectifs

Le management par objectifs a été reconnu par la S.R.L. Herstal comme un outil de développement des compétences des ressources humaines.

Depuis de nombreuses années, la S.R.L. Herstal est dotée d'outils permettant la mesure et le développement des compétences et de la performance des collaborateurs.





# La politique Qualité

La S.R.L. Herstal a continué sa route vers la Qualité Totale en développant son 5<sup>o</sup> plan d'action C.A.F. (Cadre d'Autoévaluation de la Fonction publique).

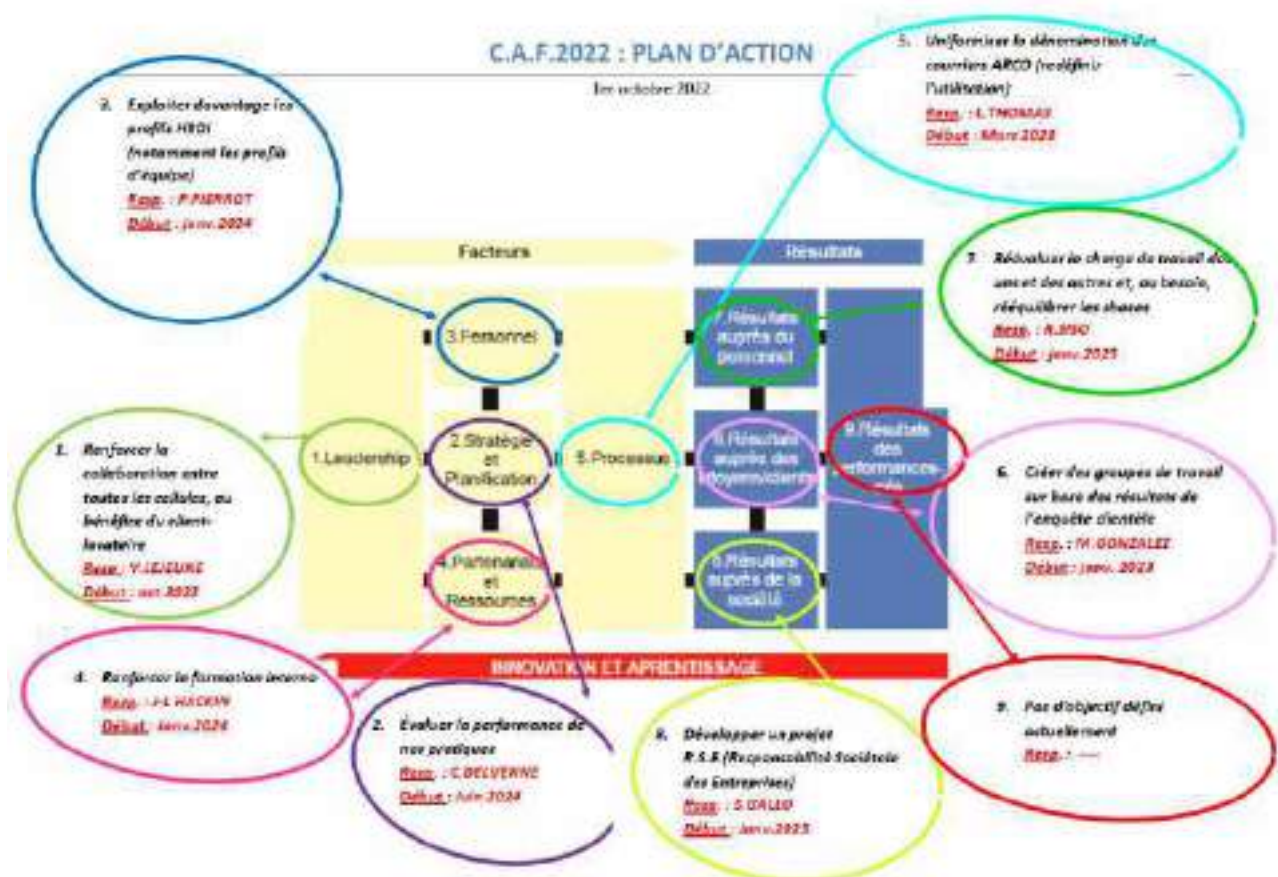
Comme le recommande la méthodologie C.A.F., une action d'amélioration est prévue dans chacun des domaines évalués, soit :

- Le leadership
- Le personnel
- La stratégie et la planification
- Les partenariats et ressources
- Les processus
- Les résultats auprès des clients citoyens
- Les résultats auprès du personnel
- Les résultats auprès de la collectivité
- Les résultats sur les performances clés

Fin 2023, 2 ateliers avaient déjà déposé leurs conclusions.

Il s'agit de l'atelier relatif **au renforcement de la collaboration entre toutes les cellules** et de l'atelier consacré à la **redéfinition de l'utilisation de notre GED** (gestionnaire de documents électroniques) ARCO.

3 autres groupes de travail étaient en cours. Ils concernaient le développement d'un **projet R.S.E.**, cibler les **actions prioritaires à mettre en œuvre suite à l'enquête satisfaction des locataires**, dresser les **profils d'équipe via la méthode HBDI**.



Concernant les enquêtes de satisfaction auprès de la clientèle, signalons la poursuite des mini-enquêtes auprès de chaque nouveau locataire. 29 questionnaires ont été rentrés en 2023. Leur analyse permet à la S.R.L. Herstal, chaque jour, d'améliorer la qualité de ses services au public. Notons que nous avons élargi les moyens d'administration de cette enquête en vue d'en augmenter la participation.

Au rang des outils qualité, la S.R.L. Herstal dispose également d'un **tableau de bord stratégique**. Il s'agit d'un outil de pilotage au service du Conseil d'administration et de la Direction. Générés automatiquement, les résultats de chaque indicateur facilitent la prise de décisions tout en vérifiant que les objectifs fixés sont atteints. Les cibles sont revues annuellement.

Le tableau de bord mensuel se présente comme suit :



## La communication

En 2023, la S.R.L. Herstal a publié 4 éditions de son trimestriel « *(entre-nous)* », brochure destinée tant aux clients qu'aux différents partenaires.

Le site intranet « *Intranous* » a également permis, tout au long de l'année, de faciliter la communication envers le personnel et envers le Conseil d'administration.

La S.R.L. Herstal actualise régulièrement sa page Facebook et sa chaîne YouTube, grâce à laquelle, elle propose des tutoriels à l'usage des clients-locataires.

Le site internet est également mis à jour en permanence.

## IV. Le patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2023, notre activité portait sur la gestion de 1782 logements, soit :

- 1724 logements sociaux dont 58 affectés à du loyer d'équilibre (584 maisons et 1140 appartements).
- 27 logements de services divers (commerces, locaux communaux, associations, etc....).
- 14 logements pris en gestion par le CPAS
- 17 RS (16 résidences services + 1 pavillon communautaire)

Par rapport au 31 décembre 2022, le nombre de logements a augmenté de 10 unités

- 10 nouveaux logement rue Trixhe Maille

### Les visites de contrôle de logement.

En 2023, le nombre de logements visités s'élève à 348.

Ces visites ont pour but de s'assurer que les locataires entretiennent en bon père de famille le logement, de détecter les risques provenant de l'occupation en termes de sécurité et d'hygiène, de mesurer le risque à long terme pour la S.R.L Herstal si des remises en ordre trop coûteuses devaient avoir lieu en fin de bail.

Le cas échéant, un accompagnement technique et/ou social est assuré.

L'objectif est de visiter chaque logement tous les 3 ans.

### L'augmentation de l'offre en logements ces 20 dernières années

L'ensemble des dossiers sont initiés par le Comité de direction et pris en charge par la Cellule Patrimoine (Monsieur LEJEUNE, Coordinateur).

Le tableau, ci-après reprend, de façon synthétique le récapitulatif des créations de logements depuis le plan triennal communal 2001-2003 :

RECAPITULATIF DES CREATIONS DE NOUVEAUX LOGEMENTS INSCRITS DANS LES DIVERS PROGRAMMES COMMUNAUX

	intitulé du chantier	nombre et type de logement	date de réception provisoire
PTC 2001-2003	WAUTERS III (J DESSART)	15 maisons/apparts sociaux ( constructions neuves)	2006
	LOG TRANSIT " LECLERCQ" abords	2 logts de transit ( réhabilitation)	2005
	WAUTERS IV	16 Résidences-service ( constructions neuves) en P.P.P.	2007
	WAUTERS IV - PAVILLON	1 pavillon communautaire	2007

PTC 2004-2006	FAURIEUX 10	4 apparts ( acquisition/réhabilitation) à loyer d'équilibre dans le périmètre de rénovation urbaine	2008
	PETITE VOIE 241-243	10 apparts ( acquisition/réhabilitation) à loyer d'équilibre en centre d'Herstal	2008
	TRIXHE MAILLE 176	4 apparts ( acquisition/réhabilitation) à loyer d'équilibre	2010
	LARGE VOIE 82	2 apparts sociaux ( acquisition/réhabilitation) au centre d'Herstal	2009
PBC 2007-2008	LARGE VOIE 80	2 apparts sociaux ( acquisition/réhabilitation) au centre d'Herstal	2012
	PRE MADAME à Herstal	acquisition de 20 logts sociaux	projet suspendu fin 2018 ( faillite du partenaire privé)
PBC 2009-2010	DEMOLITION DUMONCEAU 88-90,92,94	en vue d'y construire du logts dans le périmètre de rénovation urbaine	2011
	PRE MADAME à Herstal	acquisition de 20 logts sociaux	projet suspendu fin 2018 ( faillite du partenaire privé)
PBC 2012-2013	PRE MADAME à Herstal	acquisition de 10 logts sociaux	projet suspendu fin 2018 ( faillite du partenaire privé)
	création de 20 logements et 3 commerces , rue E.Dumonceau à Herstal - ancrage 2013	20 appartements et 3 commerces 13 ( 2 ch), 1 ( 1ch) et 6 ( 4 ch)	2016
PBC 2014-2016	Extension de la Cité des Prés à Liers ancrage 2015	60 logts sociaux ( 39 +21) 1 ( 1 ch), 22 ( 2 ch), 25 ( 3 ch), 12 ( 4 ch)	2018 et 2019
	Projet Wauters V - ancrage 2016	construction 12 logts en acquisition sous forme de CLT	2020
hors plan	acquisition de 6 appartements, Place des Demoiselles à Herstal	4 (2ch) + 2 ( 1 ch) = 6	2019

prise en gestion de 11 appartements, rue de la Station à Herstal	$6 ( 1\text{ch}) + 2 ( 2\text{ch}) + 3 ( 3\text{ch}) = 11$	2020
acquisition de 10 appartements , place J.Jaures à Herstal	10 ( 2 ch)	2020
création de 10 logements modulaires préfabriqués sis rue des Mimosas à 4040 Herstal	$6 ( 2\text{ch}) + 2 ( 3 \text{ch}) + 2 ( 1 \text{ch}) = 10$	2023
création de 4 logements modulaires (containers maritimes) sis Croix Jouette à 4041 Vottem	$2 ( 1 \text{ch}) + 2 ( 2 \text{ch}) = 4$	2024
acquisition de 1 maison, Place de Demoiselles N° 4 ( programme 243)	1 ( 4 ch)	2024
création de 20 logements modulaires préfabriqués , rue de la Cité à 4041 Vottem	$10 ( 1 \text{ch}) + 10 ( 2 \text{ch}) = 20$	2026
création de 15 logements inclusifs Avenue Castelmauro à 4040 Herstal	$4 ( 1 \text{ch}) + 9 ( 2 \text{ch}) + 2 \text{logts communautaires de } 6 \text{ résidents} = 15$	2026
acquisition de 9 appartements, à Marexhe ( programme 243) en attente décision du GW en 2024	$3 ( 2\text{ch}) + 3 ( 3 \text{ch}) + 3 ( 1 \text{ch}) = 9$	2025 à confirmer

**Marché de travaux de conception et de réalisation en vue de construire 10 logements modulaires préfabriqués, rue des Mimosas à Herstal.**



La S.R.L Herstal a décidé d'innover en lançant un marché de « conception et réalisation » pour construire 10 logements modulaires entièrement préfabriqués sur le site d'une ancienne école désaffectée.

- **Entreprise : SM Degotte -Thomassen & Fils ( Auteur de Projet Bureau Assar)**
- **État d'avancement du projet :**
  - Date de la commande : le 10 novembre 2020.
  - Logements occupés : mars 2023
- **Nombre de logements : 10 logements (1, 2 et 3 chambres)**
- **Type de logements : locatif**
- **Montant des travaux (abords compris) : 2.713.632 € htva**
- **Montant du subside : 846.515 €**

**Création de 20 logements à haute performance énergétique, rue de la Cité à Vottem.**

Dans le cadre du volet wallon du Plan National de Relance et de Résilience européen (PNRR), le Gouvernement wallon a lancé un appel à projet de création de logements publics à haute performance environnementale.

Le projet de la SRL Herstal déposé en 2022 a été retenu.

Celui-ci vise la création de 20 logements via un marché de travaux de conception-réalisation passé via l' accord-cadre de la S.W.L.



- **Entreprise : Performance Habitat Bois :**
  - Galère SRL
  - Thomas &Piron Bâtiment
  - Goffart Polome Architectes
  - Atelier 229
  - Jourdain Architectes Associés
- **État d'avancement du projet :**
  - Date début du marché : 23/02/2024
  - Fin des travaux : mi 2026
- **Nombre de logements :** 20 logements (1 et 2 chambres) dont 30% adaptables PMR
- **Type de logements :** locatif
- **Montant de la commande (abords compris) :** 4.088.340 € htva
- **Montant du subsidy :** 3.180.000 €

### **Appel à projets pour la construction de logements inclusifs**

La SRL Herstal et l'AIGS ont répondu à l'appel à projets « habitats inclusifs, autonomes et solidaires », lancé par l'AVIQ et financé par l'Union européenne dans le cadre du Plan pour la Reprise et la Résilience (PRR).

Ce projet consiste à construire un ensemble de 15 unités de logement d'utilité publique destinés à

l'accueil de personnes âgées et de personnes en situation de handicap.



- **Auteur de Projet :** Aural
- **État d'avancement du projet :**
  - En attente d'octroi du permis d'urbanisme
  - Date estimée de début de travaux : novembre 2024
  - Date estimée de fin de travaux : début 2026
- **Nombre de logements :** 15 logements (1 et 2 chambres + 2 logements communautaires de 6 résidents )
- **Type de logements :** locatif
- **Montant de la commande (abords compris) :** 6.800.000 € frais compris
- **Montant du subside :** 4.680.000 € de l'A.V.I.Q et 300.000 € de la S.W.L



## Création de 4 logements modulaires maritimes , Rue Croix Jouette à Vottem



- **Auteur de Projet :** Jean Claude Embrechts
- **Entreprise :** BSP
- **État d'avancement du projet :**
  - Date début de travaux : 4 septembre 2023
  - Date estimée de fin de travaux : juin 2024
- **Nombre de logements :** 4 logements (1 et 3 chambres) dont 2 logements adaptables PMR
- **Type de logements :** locatif
- **Montant de la commande (abords compris) :** 736.042 € htva
- **Montant du subside :** 700.475 € de la S.W.L

## Les ventes de logements et la valorisation du patrimoine foncier

En séance du 10 mars 2010, le Conseil d'administration a arrêté un programme de cession de biens immobiliers conformément aux instructions régionales en la matière. Ce programme dresse la liste des logements potentiellement concernés par la vente et ce, par territoire des communes avant fusion et en fonction de l'état d'avancement de notre plan de rénovation : il s'agit de logements construits avant 1940 ou de logements postérieurs à 1945 qui n'ont pas reçu d'améliorations techniques récentes et significatives.

En 2023, aucun logement a été vendu.

## **La rénovation du patrimoine bâti.**

---

### **Plan de rénovation wallon 2020-2024.**

La S.R.L. Herstal s'était inscrite dans le nouveau plan wallon de rénovation des logements publics 2020-2024.

Ce plan visait la rénovation d'au moins 25.000 des 100.000 logements publics en Wallonie pour un montant global de travaux estimés à 1.250.000.000 euros.

La Région wallonne a réservé une enveloppe de 21.949.000 euros à la S.R.L. Herstal dont 16.461.750 euros de subsides, le solde de 5.487.250 faisant l'objet d'un prêt à taux 0%.

La S.R.L. Herstal avait décidé d'augmenter cette enveloppe de plus de 10.000.000 d'euros financés pour moitié par un prêt au taux du marché et pour l'autre moitié par sa trésorerie propre.

C'est donc un total de 32.000.000 d'euros de travaux qui devaient être réalisés entre 2021 et 2025 : pas moins de 757 logements, soit plus de 40 % du patrimoine, étaient concernés:

À Herstal, quartier des Monts	:	65 logements
A Herstal, quartier de Pontisse	:	213 logements
A Herstal, rue Faurieux	:	48 logements
A Herstal, rue Delsupexhe	:	58 logements
A Milmort	:	119 logements
A Vottem	:	254 logements

À la fin de la réalisation de ce plan de rénovation 2020-2024, près de 2/3 (61%) de nos logements aurait donc été classés « en faiblement ou très faiblement consommateurs d'énergie fossiles ».

Cependant, vu l'envolée des prix constatée dès la fin de 2021 lors des soumissions suite aux différentes crises (sanitaires, énergétiques,...) et suite à la flambée des indices de révision, une augmentation des prix de près de 25% a été constatée.

Dès lors, afin de respecter les enveloppes budgétaires non extensibles, une reprogrammation à la baisse a été envisagée en 2022 tenant compte des directives de la nouvelle circulaire, à savoir :

- L'échéance globale est prolongée d'un an soit en 2025 ;
- Les sociétés sont autorisées, pour la même enveloppe proméritée, à rénover au minimum 78 % (au lieu de 100 %) des logements programmés dans leurs plans de rénovation ;
- La priorité de rénover les logements les plus énergivores est confirmée : dans ce nouvel objectif quantitatif de 78 %, les sociétés doivent maintenir tous les logements d'un label PEB F ou G initialement prévus. Les sociétés ayant plus de 78 % de logements en label F ou G initialement programmés sont autorisées à réduire ce pourcentage de logements jusqu'à 78 % de leur plan initial ;

Concrètement pour la SRL Herstal , les adaptations suivantes ont été apportées:

- le nombre minimal de logements à rénover passe de 470 à 367.
- Le plan de la SRL en prévoyait à la base 757 ;
- Seules les lignes – programmes concernant Herstal bas et haut comportent des logements au label PEB F et G. Les lignes de Milmort et Vottem ne sont pas concernés.
- Tenant compte d'une augmentation des estimations de 30%, afin de respecter les budgets, une reprogrammation est proposée , à savoir :
  - Suppression des lignes programmes de Vottem et des appartements de Milmort car ces logements ne contiennent pas de label Fet G ;
  - Suppression de la ligne de Delsupexhe (54 logements) car ils sont/seront équipés de chauffage central et de ventilation centralisée ;
  - Réalisation des 93 maisons de Milmort afin de terminer les isolations extérieures des rez-de-chaussée ;
  - Réalisation de Herstal haut (65 logements) dont les toitures présentent des risques d'infiltrations et de Faurieux (48 logements dont 35 en label F et G) ;
  - Réalisation des 213 logements de Pontisse dont les toitures présentent des risques d'infiltrations ;

De cette façon, on obtient :

- Un nombre total de 419 logements à rénover contre 757 prévus initialement ;
- 32.835 .000 € de travaux frais compris contre 32.500.000 € prévus initialement ;
- 10.887.000 € de prise en charge SRL contre 10.500.000 € prévus initialement;

Après plusieurs mises en concurrence et après avoir obtenu des prix jugés normaux, le premier marché de travaux concernant les 65 logements de la Préalpe a pu être attribué fin 2023.

Ce chantier débutera en mars 2024 et sera confié à l'entreprise FRANKI SA pour un montant de près de 5.263.000 € t vac.

Il durera 1 an.

Le chantier de 213 logements de Pontisse pourra débuter en aout 2024 pour se finaliser en 2026.

Le chantier de Milmort commencera en 2025 et celui de Faurieux en 2026.

### **Programme d'embellissement et de sécurisation des logements publics.**

Dans le cadre du programme d'embellissement et de sécurisation des logements publics, la SRL Herstal a réalisé les travaux de remplacement de 6 rampes d'accès, avenue de l'Europe à Herstal.

Les nouvelles rampes sont, quant à elles, adaptées aux personnes à mobilité réduite.

- **Architecte : Pascal Jacob**
- **Entreprise : TRAGECOBAT SA**
- **État d'avancement du projet :**
  - Date de début travaux : 07/03/2022.
  - Date de fin de travaux : 3 février 2023
- **Nombre de logements concernés : 72 logements**
- **Montant des travaux : 373.856 € htva**
- **Montant du subside : 214.785 €**



### **Placement du chauffage et de la ventilation dans l'ensemble de nos logements.**

La S.R.L. Herstal a décidé de poursuivre l'installation du chauffage dans ses logements. Pour mémoire, ce programme avait dû être suspendu faute de moyens financiers en 2008. Fruit du constat qu'il n'était plus possible à l'horizon 2023 de louer des logements non équipés de chauffage, il a été décidé, en 2016, de relancer ce programme d'installation et de le financer sur fonds propres via les plus-values sur vente de vieux logements. Cette décision de remplacer l'utilisation d'un simple foyer gaz unique par la mise en place d'un chauffage centralisé raccordé sur une chaudière permettra également de supprimer l'ensemble des cheminées sur les sites de Pontisse et du quartier des Monts dont la rénovation des toitures va reprendre courant 2024.

Hélas, comme indiqué ci-dessus « Suppression des lignes programmes de Vottem car ces logements ne contiennent pas de label Fet G » il s'agit de trouver une solution alternative pour le chauffage de Vottem. Une étude à ce sujet est en cours, cette étude reconsidère la capacité de la SRL Herstal à mettre en œuvre le chauffage central à Vottem en proposant une solution alternative.

Depuis 2016, au sein de la cellule travaux de la S.R.L. Herstal un département chauffage place du chauffage central dans les logements et immeubles de Herstal bas. Il est prévu d'engager deux travailleurs spécialisés dans le domaine mais les difficultés actuelles de recrutement ne l'ont pas encore permis. La SRL Herstal travaille à ce sujet sur de la formation et de la reconversion en interne.

En résumé, comme prévu, Delsupexhe a été équipé de chauffage central. L'installation du chauffage central est en cours de finalisation à Ferrer et 7Bonniers. Ensuite ce seront les appartements de Milmort qui seront équipés. Lors des chantiers de chauffage central, une ventilation centralisée est installée pour pallier aux problèmes d'humidité.

### **Le programme de rénovation exécuté par la Cellule travaux et financé par la S.R.L. Herstal**

En 2023, la cellule Travaux de la S.R.L. Herstal a entrepris des travaux repris dans un plan quinquennal de grosses interventions visant l'entretien, la rénovation légère, l'adaptation (mise

en conformité) aux nouvelles normes, de notre patrimoine bâti mais également l'augmentation du confort de nos logements et, plus particulièrement, des travaux de rénovation de sanitaires à Milmort et à Vottem, des remplacements de dallages extérieurs, le placement de radiateurs pour l'installation du chauffage central.

Ces travaux dit « activables » représentent en 2023 un montant global de 269.627€.

À ceux-ci s'ajoutent les 170.625€ de radiateurs repris ci-dessus, soit un total de 440.252 € de travaux d'augmentation de confort.

En 2023, la Régie des Quartiers de Herstal a de nouveau apporté son soutien à la cellule travaux de la S.R.L. Herstal via, notamment, l'entretien des jardins des logements inoccupés, le suivi technique de deux sites sensibles, le nettoyage des logements après travaux, la prise en charge de quelques chantiers spécifiques d'espaces verts et de peintures. Si la S.R.L. Herstal finance l'achat des marchandises, la Régie des Quartiers profite de ces travaux de rafraîchissement pour former et intégrer ses stagiaires au monde du travail. Il s'agit là d'une collaboration « Win-Win » entre la S.R.L. Herstal et la R.Q.H.

### **Les autres activités d'« entretien-réparation » par la Cellule travaux.**

L'activité "dépannage / entretien" représente, en 2023, 2.022 interventions pour un montant de 624.432 euros.

En 2023, les prestations sont réparties comme suit :

<b>Type d'intervention</b>	<b>Nombre d'interventions</b>	<b>Montant</b>
Dépannage/ Entretien	1986	158.660 €
États des Lieux (EDL)	128 EDL représentant 523 interventions	465.772 €
Sinistres	21	33.605 €
Vandalisme	27	17.220 €

### **L'entretien des jardins et abords des logements inoccupés**

C'est encore une fois en collaboration avec la Régie des Quartiers de Herstal que la cellule travaux de la S.R.L. Herstal organise l'entretien des jardins et abords de ses logements pendant la période d'inoccupation. Avant la remise en location, durant la période de travaux de rafraîchissement suite au départ de locataires, ce sont en permanence une quinzaine de logements qui sont successivement inoccupés, parmi ceux-ci la moitié disposent de jardins et abords qu'il convient d'entretenir et de remettre en état.

### **Sinistres**

21 déclarations ont été rentrées auprès de notre compagnie d'assurance. Les travaux de réparation ont été pris en charge par nos travailleurs ou ont fait l'objet d'un dédommagement par notre compagnie. Le montant total des interventions de notre assureur (hors franchise) s'élève à 33.605 €.

### **Vandalisme**

En 2023, le nombre d'interventions suite à des actes de vandalisme à augmenter. Nos travailleurs sont intervenus 27 fois pour un montant total de 17.220€.

## Répartition des activités de dépannage/entretien par corps de métier.

	Nombre d'interventions	Montant
<b>PLOMBIERS</b>		
Travaux sur conduites (eau, gaz, décharges, robinetteries, ...)	92	2.531 €
Remplacement d'équipement sanitaire (lav, dche, bain...)	111	28.522 €
Travaux divers	98	14.597 €
Rénovations	39	164.283 €
<b>COUVREURS</b>		
Corniches	84	5.164 €
Tabatières	7	5.689 €
Toitures	95	14.651 €
Divers	13	4.138 €
<b>ELECTRICIENS</b>		
Réparation/Vérification (inter, prises, pertes)	198	28.289 €
Sonnettes et parlophones + gâches	38	25.469 €
Minuterie + éclairage des communs	59	15.642 €
Extracteurs hygrométriques	17	11.061 €
Rénovation électrique (logements et communs)	33	18.992 €
<b>CHAUFFAGISTES</b>		
Remplacement CE (et groupe de sécurité)	39	21.970 €
Remplacement Chaudière	53	56.511 €
Divers	49	19.140 €
Installation radiateurs + VMC	31	170.625 €
<b>PEINTRES</b>		
Châssis extérieurs	59	29.968 €
Entoilage et réparation plafonds	35	17.620 €
Rafraichissement de logements	128	87.297 €
Peinture des halls communs d'immeubles	38	14.135 €
<b>MACONS</b>		
Désobstruction/curage- égouts ou remplacement	129	36..084 €
Réparation de carrelage mur et sol	46	28.464 €
Plafonnage	49	44.302 €
Dallages	6	49.403 €
Divers (murets, joints, couvre-murs, descentes caves...)	45	15.728 €
<b>MENUISIERS</b>		
Réparation ou remplacement de quincaillerie	98	48.151 €
Remplacement châssis (Porte, Fen, Pvc, Métal)	23	18.311 €
Volets garages	14	17.410 €
Remplacement vitres + masticage	122	31.411 €

Divers (cache baignoire, faux plafonds, porte, boite à lettres...)	138	18.633 €
--------------------------------------------------------------------	-----	----------

## V. La clientèle

Les activités courantes de la cellule ont été assurées : accueil de la clientèle, gestion du courrier entrant et sortant, gestion des candidats locataires, location et suivi des locataires jusqu'à leur départ, accompagnement social, vente de logements et gestion de l'entretien des espaces communs.

Le suivi régulier des réclamations introduites par les clients se poursuit, afin de recenser les insatisfactions, les analyser et y apporter les meilleures solutions. En 2023, un total de 429 réclamations ont été recensées et traitées, celles-ci sont en augmentation et doivent, plus que jamais, faire l'objet d'une analyse objective de manière à mettre en place des actions de remédiation et d'en évaluer les effets.

Au niveau de la gestion des candidats locataires, fin 2023, 2490 candidats étaient inscrits pour un logement à Herstal, dont 991 dossiers étaient gérés en interne. A noter que le nombre d'inscriptions est aussi en permanente augmentation.

Nous avons également géré l'entrée de 149 nouveaux locataires (dont 10 locataires dans les nouveaux logements rue Trixhe Maille 21 transferts, 9 logements à loyer d'équilibre, 2 logements de transit CPAS ) et le départ de 110 ménages.

Le pôle social a été ré-organisé, suite au départ de Monsieur GONZALEZ et à l'arrivée de Melle BANSE.

Les missions du pôle social, en 2023 comprennent :

- La préparation du Comité d'attribution des logements – 318 situations présentées
- Les visites d'accueil des nouveaux locataires - 160 visites réalisées
- Les visites suite aux demandes de transfert de logement – 83 visites réalisées
- Les coachings à l'installation, de locataires en place ou de locataires en partance – 80 coachings ou post-coachings
- La gestion des ménages accompagnés : 33 nouvelles situations ont été initiées en 2023
- La gestion des situations de contentieux locatifs : 150 ménages ont fait l'objet d'une intervention sociale.
- La prise en charge de 51 conflits de voisinage, en collaboration avec les services de Police et le Service de médiation de la Ville. A noter la mise en place d'une plateforme trimestrielle reprenant les différents acteurs ci-dessus de manière à optimiser la collaboration.

Le nettoyage des espaces communs des immeubles à appartements est toujours assuré par les locataires-relais. L'activité s'est poursuivie toute l'année.

En moyenne, 20 locataires relais ont été chargés du nettoyage des espaces communs : 10225 chèques A.L.E. ont été distribués pour autant d'heures de prestations.

Par ailleurs, la procédure de contrôle des communs sur les sites où le nettoyage est toujours assuré par les locataires eux-mêmes a été poursuivie. Afin de veiller au respect des obligations des locataires, un contrôle strict est assuré. En 2023, 37 avertissements ont été donnés aux locataires en défaut, mais aucune intervention n'a dû être effectuée par la S.R.L.Herstal. La procédure est bien intégrée par l'ensemble des locataires.

La procédure relative à l'évacuation de dépôts clandestins ou objets divers a abouti à 88 affichages, pour lesquels la S.R.L. Herstal a dû intervenir à 33 reprises.



## VI. La gestion comptable et financière

### Le bilan

---

L'analyse du bilan fait apparaître une augmentation des pieds de bilan par rapport à l'exercice précédent (118,9 millions d'euro contre 115,9 en 2022). Le pied de bilan augmente d'environ 3,0 millions d'euros ce qui représente un pourcentage de 2,63 % du total de l'année 2023.

#### Au niveau de l'actif :

- Les actifs immobilisés sont en hausse (augmentation de 1.546.000 euros) grâce à l'enregistrement à l'actif de nos 10 nouveaux logements situés rue Trixhe-Maille additionné à nos travaux activables mais compensés par l'amortissement annuel des immobilisations
- Les actifs circulants augmentent également d'environ 1.500.000 euros avec essentiellement deux grandes évolutions.

-Les créances à long terme diminuent de 6 millions d'euro suite d'une part, à l'amortissement annuel (environ 2 millions), et d'autre part, le transfert d'une tranche du plan de rénovation en disponible (environ 4 millions).

On retrouve par conséquent une augmentation de 6,0 millions d'euros dans nos créances à court terme. La trésorerie disponible gagne 6 millions à 20,8 millions d'euros vu les subsides disponibles qui sont conservés avec le gel de nos investissements lié aux diverses crises et le bénéfice enregistré qui produit des liquidités.

-Les autres postes sont d'une très grande stabilité

#### Au niveau du passif :

- Les capitaux propres sont en nette augmentation avec un total de 81,82 millions d'euro contre 77,49 millions à la fin de l'année 2022.

-Les réserves indisponibles augmentent d'environ 1,9 million d'euro suite à l'enregistrement du bénéfice de l'exercice . Les autres réserves immunisées diminuent avec l'amortissement annuel et l'absence de plus-value sur vente de logement pour cette année (-350.000 euros ).

- Les provisions et impôts différés sont très stables (+17.000 euros)
- Les dettes au passif diminuent de 1,3 millions € dans la globalité.

-Les dettes à plus d'un an diminuent au gré des échéances annuelles remboursées ; la diminution est de 1,0 millions d'euros pour cet exercice avec les transferts des échéances vers les dettes à court terme mais il y a une augmentation de 1.748.000 euros suite au prêt complémentaire des 10 logements de la rue Trixhe-Maille.

-Tous les autres points restent constants ou en légère augmentation.

Le tableau suivant décrit la structure du bilan, en milliers d'euros, pour l'année 2023. Le fonds de roulement net est positif pour la huitième fois d'affilée et augmente par rapport à l'an passé (30,10 millions d'€ contre 22,6 millions d'€ en 2022).

### Aperçu schématique du bilan (en milliers d'euro)

	Actifs Immobilisés et créances à long terme 84.421 (71,00%)	Capitaux propres 81.818(68,81 %)
		Dettes à long terme 32.703 (27,50%)
	Stock 134 (0,11 %)	
Fond de roulement net positif 30.101	Créances 13.539 (11,39)	Dettes à court terme 4.385(3,69 %)
	Disponibilités 20.813 (17,50)	
	<i>Total de l'actif : 118.906(100%)</i>	<i>Total du passif : 118.906 (100%)</i>

## Le compte de résultats

L'exercice 2023 se clôture par un bénéfice à affecter de 1.906.622,99.

- Les ventes et prestations dans leur globalité augmentent de 667.000 euro
- - Le chiffre d'affaires augmente d'un peu moins de 676.000 euro
  - La production d'immobilisée s'est un peu tassée (moins 10 k€) mais les autres produits d'exploitation sont en augmentation (+ 107k€) suite à la refonte et l'indexation des aides à l'emploi et notamment des A.P.E. Nous avons également bénéficié d'une importante intervention sur un sinistre incendie (58.000 euros)
  - Les produits d'exploitation non récurrents diminuent de 16 k€ ; il s'agit ici principalement des plus-values sur vente de nos logements (0 vente en 2022 et 1 vente en 2022)
- Les coûts des ventes et des prestations augmentent également de 676.000 euro en parfait parallélisme avec le chiffre d'affaires.
  - Le total des achats marchandises, services et biens divers et rémunérations augmentent de /- 540 k€.
  - Les achats marchandises en sous traitant augmentent de 140.000 euros

-Les services et biens divers connaissent une hausse avec l'augmentation générale des prix mais restent encore sous contrôle (plus 160 k€).

-Les coûts salariaux augmentent de 137 k€.

-Les amortissements restent très stables. (Plus 66k€).

-Les réductions de valeur (négatives car reprises) diminuent de 64 k€.

-la dotation nette aux provisions qui reste négative (- 100k€). Elle était déjà négative en 2022 (- 77k€)

-Les autres charges d'exploitation augmentent de 43 k€ ; c'est provoqué par l'indexation importante du précompte immobilier sur notre bâti.

-Les charges d'exploitation non récurrentes diminuent de 6 k€ car moins de travaux importants de rénovation entraînent moins de reprise d'amortissement sur les anciens investissements.

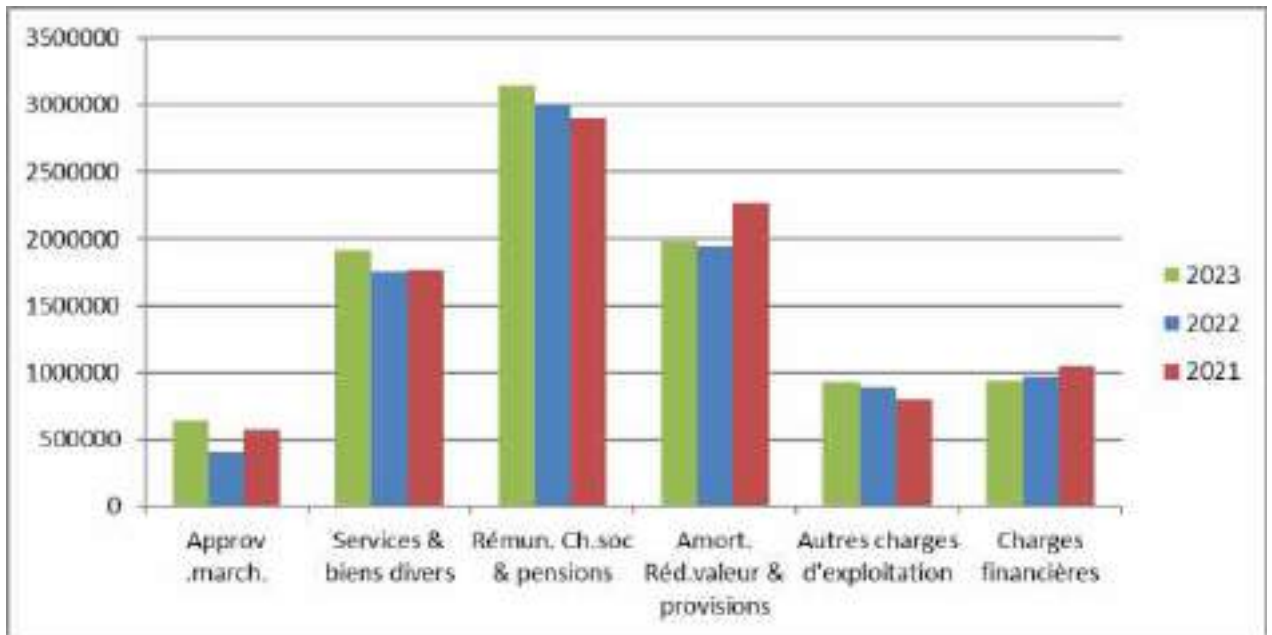
- Le bénéfice d'exploitation donne un excellent résultat avec 1.201.061,97 euro (contre 1.152.972,88 euro en 2022). Il s'agit d'un des meilleurs résultats de ces dernières années.
- Les produits financiers et les charges financières restent très stables et leur balance est positive (+ 407 k€) pour notre société. Il s'agit exactement du même delta positif qu'en 2022 .
- L'impôt est en augmentation avec un pareil résultat (+9 k€) et il n'y a pas transferts aux réserves immunisées car aucune vente de logement n'a été concrétisée en 2023.

Il n'est pas prévu de distribution de dividendes. En effet, la réforme du Code des Sociétés implique, dès le 1er janvier 2020, de produire d'importants rapports validant le paiement d'un dividende. Vu le faible montant potentiellement distribué, il n'était pas opportun d'engager d'importants frais pour cela.

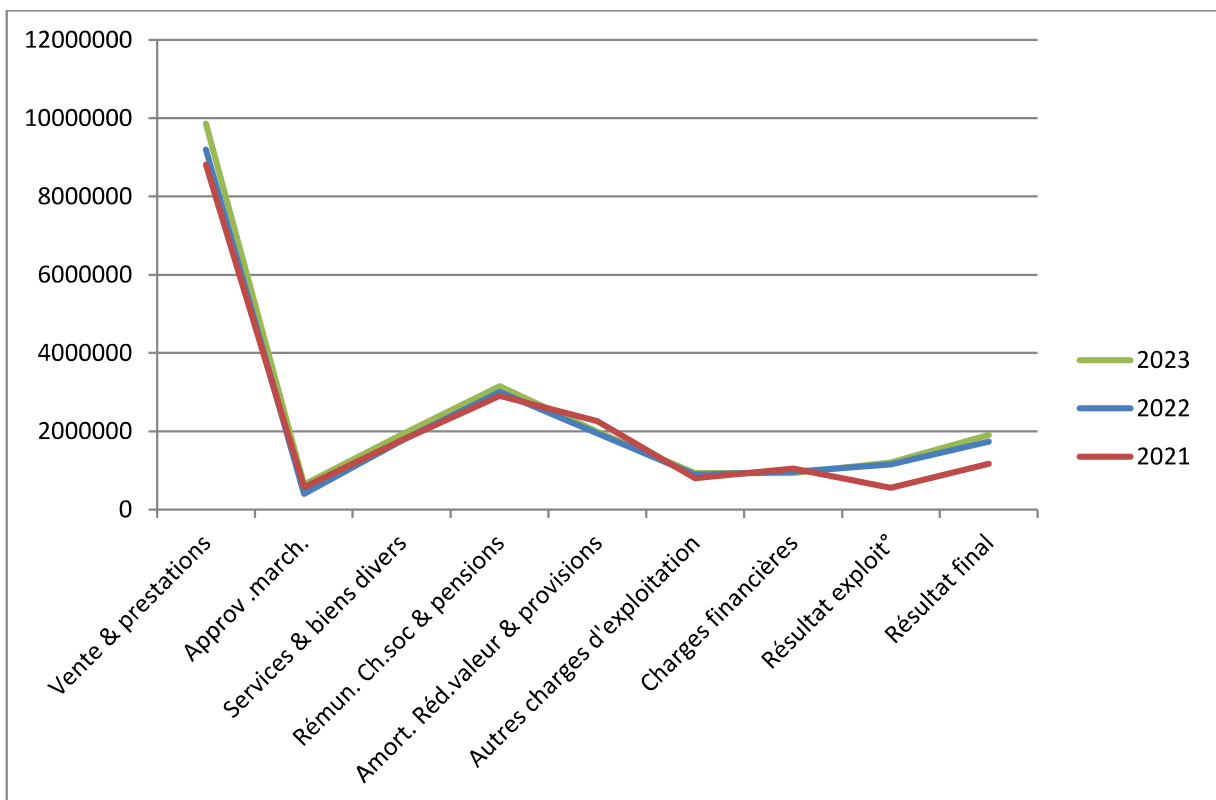
Si nous comparons les trois derniers exercices, le graphique suivant indique, sous forme de vecteurs liés aux montants, l'évolution des charges d'exploitation entre 2021 et 2023 et illustre bien la constance de nos résultats et l'excellente performance de cette année 2023. Nous avons volontairement retiré la variation de stock « logements neufs » des approvisionnements afin que la comparaison reste pertinente.

On restera attentif à l'augmentation de toutes les classes de charges ; il est indéniable que l'inflation et les indexations qui en ont découlé pèsent sur la variation de nos charges.

La preuve en est que nos charges financières sont elles à la baisse suite à nos remboursements annuels et à la non-conclusion de nouveaux dossiers suite au gel déjà évoqué des chantiers.



Le résultat final est conforme aux années antérieures classiques et fait montre d'une grande constance et d'une très bonne maîtrise du ratio revenu et coûts de fonctionnement. L'année 2023 peut être qualifiée d'excellente et au-dessus de la moyenne.



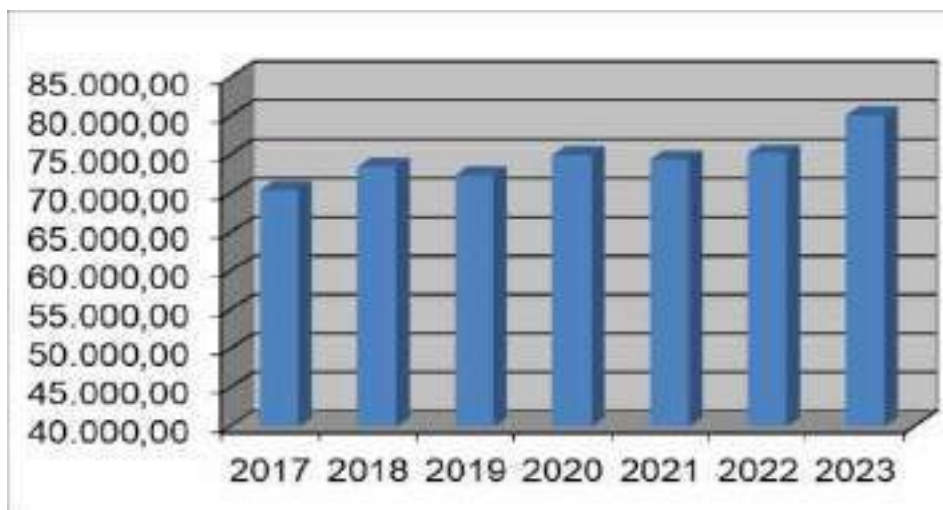
## Le bilan social

---

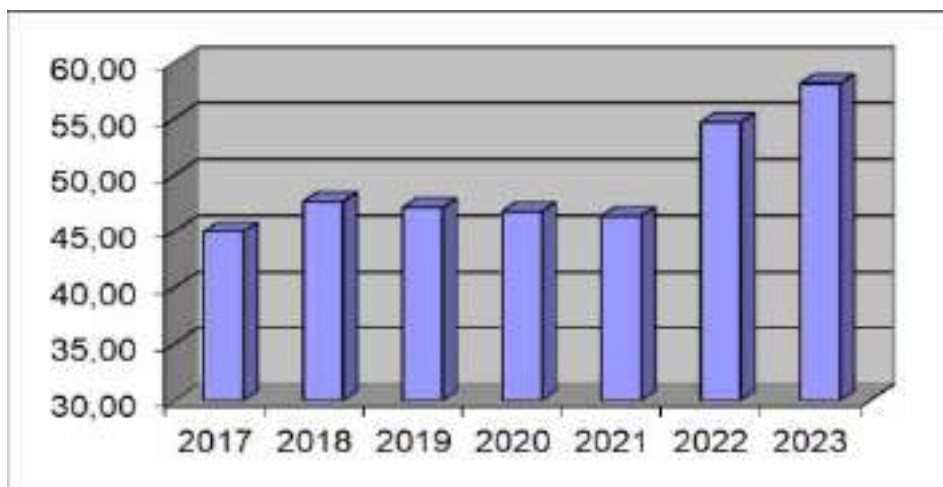
L'analyse du bilan social conduit aux constatations suivantes :

(Aucun graphique ne tient compte des mises à disposition de personnel par le C.P.A.S. sur base de l'article 60 de la loi organique)

### **Frais de personnel en euro par travailleur et par année (ETP)**



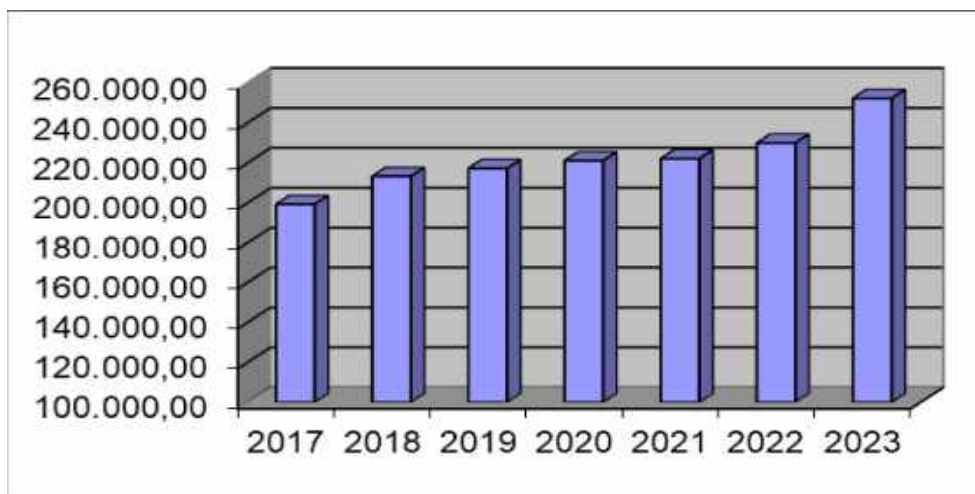
### **Frais de personnel en euro par heures prestées et par année**



Le nombre d'heures prestées diminue légèrement mais le coût moyen par heure s'en retrouve impacté vers le haut (58,16 € en 2023 et 54,71 € en 2022) car la charge salariale brute à augmenté avec les différents index de l'année. On parle ici d'heures prestées et les absences de longue durée ont un impact important sur le total des heures prestées. Si on regarde les deux autres tableaux, le coût par travailleur augmente (index) mais dans de justes proportions et la productivité par travailleur progresse encore (de 222k€ en 2021 à 230 k€ en 2022 mais 252 k€ pour 2023).

**Total des ventes & prestations (70/74) par travailleur et par année (production immobilisée comprise)**

Le total des ventes et prestations par travailleur atteint une fois encore son chiffre historiquement le plus élevé. Cette progression constante est observée depuis l'année 2014. Cet indicateur traduit les nombreux efforts consentis en matière de gestion des ressources humaines (contrôle de l'absentéisme, gestion des compétences, organisation de travail sans cesse remise en question, ...).



## La projection budgétaire

---

En date du 20 décembre 2023, le Conseil d'administration a adopté le budget 2024 tel que repris ci-dessous :

<b>SYNTHESE</b>	
RUBRIQUES	
<b>Ventes et prestations</b>	
Chiffre d'affaires	8.811.000,00
Variation des produits finis	-
Production immobilisée	500.000,00
Autres produits d'exploitation	301.500,00
Produits d'exploitation non récurrents	151.500,00
<b>Total des ventes et prestations</b>	<b>9.764.000,00</b>
<b>Charges d'exploitation</b>	
Achats de marchandises	729.000,00
Services et biens divers	1.956.750,00
Rémunérations	3.226.001,78
Amortissements	2.250.000,00
Réductions de valeur	40.000,00
Provisions	-
Autres charges d'exploitation	995.150,00
Charges d'exploitation non récurrentes	60.000,00
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>9.256.901,78</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>507.098,22</b>
<b>Produits financiers</b>	<b>1.295.000,00</b>
<b>Charges financières</b>	<b>763.500,00</b>
<b>Résultat de l'exercice avant impôt</b>	<b>1.038.598,22</b>
<b>Transfert aux impôts différés</b>	<b>7.500,00</b>
<b>Prélèvement sur les impôts différés</b>	<b>64.600,00</b>
<b>Impôt sur le résultat</b>	<b>90.000,00</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>1.005.698,22</b>
<b>Transfert aux réserves</b>	<b>142.500,00</b>
<b>Prélèvement sur les réserves immunisées</b>	<b>368.000,00</b>
<b>Résultat à affecter</b>	<b>1.231.198,22</b>

## L'analyse du risque

---

Outre les risques inhérents à l'activité de la société, la société n'est pas confrontée à des incertitudes ou risques particuliers qui n'auraient pas fait l'objet d'un enregistrement de provisions ad hoc. Il convient, toutefois, de rappeler que nous ne sommes pas maîtres de l'évolution de notre chiffre d'affaires réalisé au travers de locations dont le mode de calcul nous est imposé.

Dans le cadre d'un suivi de rentabilité, seules les charges de notre société ou l'obtention d'un éventuel subside à caractère exceptionnel sont des éléments de gestion propre.

À ce sujet, on pourrait cependant évoquer la situation géopolitique, économique et sanitaire comme, si ce n'est un risque, un élément clair d'inquiétude dans la gestion de la société.

En effet, le phénomène généralisé de hausse des coûts des matériaux et des marchés de travaux ne peut manquer de venir perturber nos projections d'investissement sur le long terme. C'est la raison pour laquelle nous serons attentifs à maîtriser nos investissements, quitte à diminuer l'importance des travaux commandés.

Malheureusement, notre vision de l'année 2023 faite l'an passé reste implacablement d'actualité. Mais la tendance se calme quelque peu et les imposants travaux de rénovation programmés ont débuté en 2024. Ceux-ci seront revus à la baisse vu l'importance grandissante des coûts et cela dans un principe élémentaire de prudence et de respect des budgets.

La prudence sera le maître-mot sans toutefois tomber dans un attentisme trop prégnant.

## **Éléments post – clôture**

---

Il n'y a pas de nouvel élément post – clôture qui pourrait influencer de manière importante l'information financière donnée dans ce rapport.



## VII. Les marchés publics

La liste ci-après reprend, outre les marchés d'une valeur supérieure au montant visé à l'article 5 de l'arrêté du 14 janvier 2013, l'ensemble des marchés passés par la S.R.L. Herstal en 2023. Pas moins de 22 marchés, tous types confondus, ont été passés pour un montant total de près de 14.969.136 € t vac et cela pour l'ensemble des cellules.

types de marché	Référence	Description	Procédure	Attribué à	Montant de commande t vac
fourniture	TVX/Stock Fournit Menuiserie	Marché Fourniture Stock Menuiserie pour la SRL Herstal	procédure négociée sans publication préalable	Biemar bois, Rue de la Clef, 57 à 4633 Melen	€ 53.636,28
service	2023/Patrim/Clim siege social	ENTRETIEN ET DEPANNAGE DES SYSTEMES DE CLIMATISATION DU SIEGE SOCIAL DE LA S.R.L. HERSTAL	procédure négociée sans publication préalable	Douin+ SA, Rue du Bellenay, 98 à 4040 Herstal	€ 13.406,16
service	2023/Patrim/Permis démolition vestiaire foot.	Etablissement dossier Permis de Démolition - ancien vestiaire Foot. à Vottem	facture acceptée (marchés publics de faible montant)	B.A.U.C. JOSSE-TIMMERMANS SCRL, RUE SAINTE WALBURGE 135 à 4000 LIEGE	€ 4.114,00
fourniture	TVX/Stock Fournit Petit Outillage et Consommables	Marché Stock de Fourniture de petit outillage et de consommable pour la SRL Herstal	procédure négociée sans publication préalable	FERNAND GEORGES sa, Avenue de l'énergie, 28 à 4432 Alleur	€ 34.841,57
travaux	Stock/TVX/Menuiserie 2023-2027	Marché Stock de Travaux de Menuiserie pour la SRL Herstal	procédure négociée sans publication préalable	Menuiserie DENOVO, Route de Liers 6, à 4041 Liers	€ 10.000,00
travaux	2023/Patrim/4 habitats C. maritimes	Construction de 4 habitats collectifs à base de containers maritimes	procédure concurrentielle avec négociation	BSP Construction sa, Quai Banning 6 à 4000 LIEGE	€ 783.787,94
service	2023/Compta/Huissier	Huissier : recouvrement amiable	procédure négociée sans publication préalable	Etude de Alain Bordet, Quai des Ardennes 118 à 4031 LIEGE	€ 5.989,50
fourniture	PL/Véhicule	Marché de fourniture d'un véhicule PL	procédure négociée sans publication préalable	DISCAR SA, Boulevard Frankignoul 8 à 4020 Liege 2	€ 34.963,49

service	TVX/ MP Service Entr Dépan Chaud Gaz	MP Service Entretien et dépannage des chaudières gaz de la SRL Herstal	procédure ouverte	SA BULEX SERVICES, RUE GOLDEN HOPE 15 à 1620 DROGENBOS	€ 261.730,65
travaux	TVX/Stock TVX Rafrac Peint	Marché Stock de Travaux "Rafrachissement des murs et peintures pour la SRL Herstal".	procédure négociée directe avec publication préalable	BATI'S CONSTRUCT SPRL, Rue Saint-Lambert 2 à 4540 Amay	€ 167.586,00
service	2023/Patrim/MS/1 5 log inclusifs	Marché de services d'Architecture - Création de 15 unités de logement inclusif à Herstal	procédure ouverte	AURAL, rue de Paris 15 à 4020 LIEGE	€ 504.912,93
service	Patrimoine/ EDL	établissement d'états des lieux	facture acceptée (marchés publics de faible montant)	BEGX, rue de Jemeppe 229 à 4431 LONCIN	€ 29.524,00
travaux	2023-05-10	démolition d'une buvette d'un club de football	facture acceptée (marchés publics de faible montant)	Ets OTE & Cie sa, rue de Trez 7 à 4682 HOUTAIN-ST-SIMEON	€ 26.015,00
service	2023/Direction/MP Assurance Groupe	MARCHE DE SERVICES ASSURANCE GROUPE	procédure ouverte	Ethias sa, Rue Des Croisiers 24 à 4000 Liège 1	€ 2.850.000,00
service	TVX/MP Service/Espace Verts	Entretien des Espaces Verts de la SRL Herstal	procédure ouverte	krinkels sa, rue des Scabieuses 10 à 5100 Naninne	€ 90.110,44
fourniture	2023/Patrim/Adoucisseur eau SRL	Fourniture d'un adoucisseur d'eau au siège social de la SRL Herstal	facture acceptée (marchés publics de faible montant)	Watertech, route de Tilice 3 à 4041 MILMORT	€ 1.837,01
travaux	2023/PATRIM/CE NTRALE ALARME INTRUSION de la SRL	SYSTEME ALARME INTRUSION SIEGE SOCIAL - REMPLACEMENT CARTES MERE + CONTRAT ENTRETIEN / MAINTENANCE	facture acceptée (marchés publics de faible montant)	PROTEX Security Systems, Hauts Sarts 1er Avenue, 285 à 4040 Herstal	€ 9.395,72
service	Serv/TVX/Entr.;Dép/Chauffe eau	Marché de service d'entretien et de dépannage des chauffes eau gaz et électriques de la SRL Herstal.	procédure négociée sans publication préalable	Bulex Services nv, Golden Hopestraat 15 à 1620 Drogenbos	€ 133.273,05

travaux	2023/PATRIM/MT 65 LOG PREALLE	RENOVATION ENERGETIQUE 65 LOGEMENTS A LA PREALLE	procédure ouverte	FRANKI sa, CHEMIN DES MOISSONS 10, PARC ARTISANAL DES CAHOTTES à 4400 Flémalle	€ 5.482.623,69
travaux	Stock/TVX/Rempl acement chassis	Marché stock de travaux pour le remplacement de chassis pour la SRL Herstal	procédure négociée sans publication préalable	SRL Alexandre Chassis, Rue de Fechereux 109 à 4432 xhendremael	€ 49.615,63
travaux	2023/PATRIM/20 HPE/Pot. poutre rue de la Cité Vott	MARCHE SUBSEQUENT de conception - construction de 20 logements à haute performance environnementale à Vottem	procédure négociée sans publication préalable	PERFORMANCE HABITAT BOIS (PHB), rue Joseph Dupont 73 à 4053 CHAUDFONTAINE	€ 4.348.091,40
service	2023/COMPTA/Fo urniture Energies	MARCHE A BON DE COMMANDE DE FOURNITURE DE GAZ - ELECTRICITE BASSE TENSION	procédure négociée sans publication préalable	ELECTRABEL sa, Boulevard Simon Bolivar 36 à 1000 BRUXELLES	€ 73.681,88

Type de marché	Référence	Description	Procédure	Attribué à	Montant commande HTVA
Travaux	TVX/MT/ Remplacement câbles et Treuils à Visé Voie	Marché de travaux pour le remplacement des câbles et des treuils de 4 ascenseurs situés Rue ViséVoie 204 et 206 à Vottem (Herstal) ainsi que divers travaux d'embellissement des cabines des 9 ascenseurs de la SR Herstal.	Procédure négociée sans publication préalable	THYSSENKRUPP LIFTEN ASCENSEURS NV, Metrologielaan 10 à 1130 Haren (Brussel-Stad)	€ 71.449,50
Service	2022/Patrim/MS Archi/4 modulaires maritimes	Marché d'Architecture - construction de 4 habitats publics sur base de containers maritimes modulaires préfabriqués	Procédure négociée sans publication préalable	EMBRECHTS Jean-Claude, rue Dr J. GOFFIN 12 B à 3798 FOURONS- LE-COMTE	€ 39.520,00

Service	2022/Patrim/Contrôle install. GAZ	CONTROLE DES INSTALLATIONS AU GAZ NATUREL DES LOGEMENTS DE LA S.R.L. HERSTAL et REDACTION DES RAPPORTS DE CONTROLE CONFORMEMENT A L'ARRETE ROYAL DU 28 JUIN 1971	Procédure négociée sans publication préalable	APRAGAZ, Chaussée de Vilvorde 156 à 1120 BRUSSELS	€ 120.615,00
Service	2022/Patrim/EPI	Contrôle technique par un Service Externe (sect) des équipements de protection individuelle pour travaux en hauteur pour la SRL Herstal	Facture acceptée (marchés publics de faible montant)	AIB-Vincotte Belgium, Rue Phocas Lejeune, 11 à 5032 Les Isnes-Gembloux	€ 594,80
Fourniture	Stock/Fournit/Peinture 2022	Marché Stock de fourniture Peinture pour la SRL Herstal	Procédure négociée sans publication préalable	La Centrale, ZI Bonne Fortune Rue Laguesse, 19 à 4460 Grâce Hollogne	€ 20.627,56
Service	2022/Compta/Avocat	Désignation d'un avocat chargé de la défense des intérêts de la S.R.L. Herstal en matière contentieuse.	Facture acceptée (marchés publics de faible montant)	Philippe GODIN, rue Hoyoux 60 à 4040 HERSTAL	€ 21.157,02
Fourniture	Stock/Fournit/Chauffage 2022	Marché Stock de fourniture Chauffage Central pour la SRL Herstal	Procédure négociée sans publication préalable	Vanmarck Dambois sa, Quai De Coronmeuse 39 à 4000 Liège 1	€ 121.876,09
Service	2022/Patrimoine/MS Archi. démolition 24 appart.	Marché de services d'Architecture - Démolition de 24 appartements - rue de la Cité à 4041 Vottem	Procédure négociée sans publication préalable	JACOB Pascal - Architecte, Rue Lescours 18 à 4653 HERVE (BOLLAND)	€ 7.150,00
Service	2022/	ANALYSE ECHANTILLONS D'AMIANTE	Facture acceptée (marchés publics de faible montant)	A-ULAB, AV J. MERMOZ 29C à 6041 GOSELIES	€ 1.400,00
Fourniture	GRH/2022/02	Service traiteur AGO 2022		CHEZ NOUS, Rue J.Clockers, 25 à 4041 VOTTEM	

Service	2022/Patrim/Appui Adp - " habitats inclusifs, ...	Etude appel à projet - Plan pour la reprise et la résilience " habitats inclusifs, autonomes et solidaires"	Facture acceptée (marchés publics de faible montant)	B.A.U.C. JOSSE-TIMMERMANS SCRL, RUE SAINTE WALBURGE 135 à 4000 LIEGE	€ 6.350,00
Travaux	TVX/Stock/Dépannage Menuiserie	Marché Stock Dépannage menuiserie	Facture acceptée (marchés publics de faible montant)	Menuiserie DENOVO, Route de Liers 6, à 4041 Liers	€ 4.780,00
Service	2022/Patrim/Essai sol - rue de la Cité	ESSAI DE SOL - rue de la Cité à Vottem	Facture acceptée (marchés publics de faible montant)	VANDERKEULEN, Assesteenweg 65 à 1740 TERNAT	€ 870,00
Service	2022/Patrim/Test infiltration - Vottem	TEST INFILTRATION - rue de la Cité à Vottem	Facture acceptée (marchés publics de faible montant)	INGEO G SRL, Avenue Monbijour 14 à 4960 MALMEDY	€ 600,00
Fourniture	Stock/Fournit/Gros oeuvre 2022	Marché Stock de fournitures Gros Oeuvre pour la SRL Herstal	Procédure négociée sans publication préalable	Lazzari Matériaux de Construction (Matériaux de construction), Parc Industriel des Hauts Sarts-3ème Avenue 36 à 4040 Herstal	€ 109.301,26
Service	2022/GRH/Téléphonie	Marché de service Téléphonie Mobile et Fixe	Procédure négociée sans publication préalable	TELENET BVBA, Liersesteenweg 4 à 2800 Mechelen	€ 15.052,80
Fourniture	2022/Patrim./100 ans/Brasseur	100 ANS SRL/GARDEN PARTY/BRASSEUR	Facture acceptée (marchés publics de faible montant)	RJ Drink, rue de Liège 96 à 4020 Jupille-sur-Meuse	€ 1.624,32
Fourniture	2022/Patrim./100 ans/Pâtisseries	100 ANS SRL/GARDEN PARTY/PATISSIER	Facture acceptée (marchés publics de faible montant)	Gat'Ooh, rue de Liège 68 à 4684 OUPEYE	€ 1.450,00
Service	TVX/Débouchage	Interventions de débouchage dans les immeubles de la SRL Herstal	Facture acceptée (marchés publics de faible montant)	Les Dahuts, du 3 juin, 13 à 4040 Herstal	€ 6.611,57

Travaux	TVX/Chassis Mutualité	Remplacement des chassis Mutualité (Régie des Quartiers)	Facture acceptée (marchés publics de faible montant)	AFERVA, Rue de Villers, 41 à 4342 Awans	€ 11.054,60
Service	2022/Patrim./Insp. Bardages cheminées	INSPECTION DES BARDAGES DE CHEMINEES à VOTTEM	Facture acceptée (marchés publics de faible montant)	EUROBAT SA, rue du Tilleuls 85 à 4432 ALLEUR	€ 3.305,79
Fourniture	TVX/Stock/Fournit/Q uincaillerie	Marché Stock de Fourniture pour la quincaillerie et la visserie de la Cellule Travaux de la SRL Herstal.	Procédure négociée sans publication préalable	FERNAND GEORGES sa, Avenue de l'énergie, 28 à 4432 Alleur	
	TVX/Stock/Fournit/Q uincaillerie	* Lot 1 (Quincaillerie pour le bâtiment)	Procédure négociée sans publication préalable		€ 68.247,45
	TVX/Stock/Fournit/Q uincaillerie	* Lot 2 (Visserie pour le bâtiment)	Procédure négociée sans publication préalable		€ 9.901,39
Service	2022/Patrim/Chaudières, VMC, ...	Entretien de chaudières, de convecteurs et de divers équipements techniques appartenant à la SRL Herstal	Procédure négociée sans publication préalable	DOUIN + SA, rue du Bellenay 98-100 à 4040 HERSTAL	€ 78.270,60
Service	2022/Patrim/PEB	Désignation d'un certificateur PEB	Facture acceptée (marchés publics de faible montant)	STEVENS Luc, rue Cardinal Cardijn, 2 bte 1 à 4680 Oupeye	€ 12.400,00
Travaux	2022/Patrim/MT-Démolition 24 log. rue de la Cité	Marché de travaux : Démolition de 24 logements rue de la Cité à Herstal	Procédure négociée sans publication préalable	Ets ELOY, Zoning de Damré, rue des Spinettes 13 à 4140 SPRIMONT	€ 39.050,00
Service	GRH/Teambuilding	Teambuilding personnel SRLH		Taste Of Liège,	€ 3.719,01
Service	TVX/Serv/Entre Ascenseurs	Marché de service "Entretien et dépannage Omnium des ascenseurs de la SRL Herstal"	Procédure négociée sans publication préalable	THYSSENKRUPP LIFTEN ASCENSEURS NV, Metrologielaan 10 à 1130 Haren (Brussel-Stad)	€ 64.640,00
Travaux	TVX/Stock/Tapis de Pierre	Marché Stock de Travaux "Fourniture et pose d'un recouvrement de	Procédure négociée sans publication préalable	DECSOL Ets, Petit Fraineux, 17 à 4550 Nandrin	€ 125.239,00

		sol en résine pour la SRL Herstal".			
Fourniture	TVX/Stock Fourniture Toiture	Marché Stock Fourniture Toiture pour la SRL Herstal	Facture acceptée (marchés publics de faible montant)	Art et Zinc, Rue de Milmort, 669 à 4040 Herstal	€ 16.463,52
Fourniture	TVX/Fournit/Stock/Plomberie	Marché Stock de fourniture de matériel pour la plomberie pour la SRL herstal.	Procédure négociée directe avec publication préalable	Vanmarck Dambois sa, Quai De Coronmeuse 39 à 4000 Liège 1	€ 165.683,34
Travaux	TVX/Stock/Travaux Rafrachissement Peinture	Marché Stock de Travaux "Rafrachissement des murs et peintures pour la SRL Herstal".	Procédure négociée directe avec publication préalable	BATI'S CONSTRUCT SPRL, Rue Saint-Lambert 2 à 4540 Amay	€ 167.586,00

## VIII. Et demain ?

Notre principal défi de court et moyen terme est de réaliser la mise en œuvre de notre plan de rénovation de nos logements et ce, à un prix acceptable. Si l'enveloppe y consacrée (32 Millions d'euro) est maintenue, la flambée de prix dans le secteur de la construction nous a contraint à revoir le nombre total de logements à rénover (passant de 735 à 419). Les logements les moins énergivores qui ont été déprogrammés feront toutefois l'objet d'investissement dans les systèmes de chauffage et d'aération et ce, en recourant à l'expertise de notre régie ouvrière.

Le Gouvernement wallon s'est lancé dans la réforme de la législation relative au mode calcul des loyers ainsi qu'aux règles de mise en location de nos logements. Cette réforme devra, espérons-le, permettre à notre secteur d'équilibrer ses comptes et donc de dégager de nouvelles marges.

Le Gouvernement wallon a su mobiliser lors de cette fin de législature des moyens conséquents consacrés à l'achat de logements clés sur porte (Programme 245), dont la SRLH a su profiter en se portant acquéreur de plusieurs projets (35 unités à ce jour). Ces efforts s'ajoute au plan de rénovation énergétique des bâtiments qui a mobilisé 1,2 milliard d'euro sur la période 2020-2025. Il est probable que les moyens régionaux consacrés au secteur du logements diminuent dans les années à venir. Cette période de restriction budgétaire qui s'annonce doit rendre notre SLSP encore plus attentive à maîtriser ses flux de trésorerie pour continuer à disposer de moyens suffisant à investir pour la sauvegarde de notre patrimoine.

Enfin, nous devons également être attentif à préserver notre principale ressource, à savoir nos ressources humaines. En effet, nous devons à la fois veiller à prendre en considérations les spécificités de nos travailleurs qui évoluent en âge et trouver les moyens d'attirer de nouveaux talents dans nos différents métiers et ce, pour permettre le renouvellement naturel de nos équipes.

### **Le développement et la rénovation de notre patrimoine**

Depuis le début de ce millénaire, notre société a été le réceptacle de moyens financiers importants qui nous ont permis, enfin, de s'inscrire dans une stratégie de développement et de rénovation de notre patrimoine.

Les différentes aides régionales en matière de travaux de rénovation, du P.E.I. de 2003 au Plan de rénovation 2020-2025 en passant par les programmes PiVert, ont permis de rénover considérablement notre patrimoine. Nos moyens propres ont aussi contribué à ce rajeunissement et cette modernisation de nos logements, tant grâce au produit de la vente d'anciens logements que grâce à l'activité de notre Cellule travaux.

En termes de développement, comme le rappellent les pages 30 et suivantes du présent rapport, après la reprise de la construction avec 60 logements en fin des années 90, c'est encore près de 200 logements neufs supplémentaires qui auront été réalisés de 2003 à 2023.

Il y a donc de quoi se réjouir de cet important et nécessaire développement de notre offre en logements publics qui, comme nous l'avions promis, aura comblé et dépassé la perte de près de 150 logements vendus depuis 2010 en raison de leur état nécessitant un coût de rénovation trop important.



Mais les besoins en logement de la population, tant en quantité qu'en qualité, nous forcent à poursuivre constamment nos efforts et à se fixer des objectifs ambitieux mais raisonnables.

A cet égard, nous souhaitons insister une nouvelle fois sur l'opportunité que représente le Programme 243 de la Région wallonne, grâce auquel la SRLH a, à ce jour, décidé d'acquérir 35 nouvelles unités (clés sur porte) à un prix de revient très attractif compte tenu des prix proposés et des subsides régionaux alloués. Nous voulons citer également l'appel à projet concernant la création de 15 logements inclusifs que notre société a remporté en 2023 et qui sortira de terre en 2026 ou le projet de construction de 20 logements HPE que notre société a su décrocher dans le cadre d'un appel à projet régional. Nous sommes résolus à saisir les opportunités qui se présenteront à l'avenir en ayant, toutefois, à cœur de maintenir notre capacité d'investissement et de conserver nos moyens de fonctionnement. Tel est notre objectif pour les années à venir.

Ce rapport ne pourrait exister sans l'apport de tous les travailleurs de la S.R.L. Herstal. Notre recherche d'amélioration de la satisfaction de nos mandants mais aussi et surtout celle de nos utilisateurs, les locataires de la S.R.L. Herstal, constituent le cœur de notre action. C'est l'engagement de nos travailleurs qui nous mène sur le chemin de la qualité. C'est la clé d'accès à des lendemains souriants.

**COMPTES ANNUELS ET/OU AUTRES DOCUMENTS  
À DÉPOSER EN VERTU DU CODE DES SOCIÉTÉS  
ET DES ASSOCIATIONS**

**DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)**DÉNOMINATION **SRL HERSTAL**Forme juridique<sup>1</sup> : **Société à responsabilité limitée**Adresse: **Rue En Bois**N°: **270**Code postal: **4040**Commune: **Herstal**Pays: **Belgique**Registre des personnes morales (RPM) – Tribunal de l'entreprise de **Liège, division Liège**Adresse Internet<sup>2</sup>:Adresse e-mail<sup>2</sup>:

Numéro d'entreprise

**0404.426.652**DATE **17-11-2023** de dépôt du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts.Ce dépôt concerne<sup>3</sup> : les COMPTES ANNUELS en **EUROS (2 décimales)**<sup>4</sup> approuvés par l'assemblée générale du **28-06-2024** les AUTRES DOCUMENTS

relatifs à

l'exercice couvrant la période du

**01-01-2023**

au

**31-12-2023**

l'exercice précédent des comptes annuels du

**01-01-2022**

au

**31-12-2022**Les montants relatifs à l'exercice précédent sont / ~~ne sont pas~~<sup>5</sup> identiques à ceux publiés antérieurement.Nombre total de pages déposées: **96**

Numéros des sections du document normalisé non déposées parce que sans

objet: 6.1, 6.2.1, 6.2.2, 6.2.4, 6.2.5, 6.4.1, 6.5.2, 6.7.2, 6.8, 6.17, 6.18.1, 6.18.2, 6.20, 9, 12, 13, 14, 15

Signature  
(nom et qualité)**SRL HERSTAL SRL HERSTAL****SRL HERSTAL**Signature  
(nom et qualité)**SRL HERSTAL SRL HERSTAL****SRL HERSTAL**<sup>1</sup> Le cas échéant, la mention "en liquidation" est ajoutée à la forme juridique.<sup>2</sup> Mention facultative.<sup>3</sup> Cocher les cases ad-hoc.<sup>4</sup> Au besoin, adapter la devise et l'unité dans lesquelles les montants sont exprimés.<sup>5</sup> Biffer la mention inutile.

**LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES  
ET DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE  
VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE****LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES**

LISTE COMPLÈTE des nom, prénoms, profession, domicile (adresse, numéro, code postal et commune) et fonction au sein de la société

**BOHET Philippe**

Rue du Bouxthay 98, 4041 Vottem, Belgique

Mandat: Président du Conseil d'Administration, début: 28/06/2019, fin: 27/06/2025

**DISLINS Jean-Paul**

rue de la Ceinture 78, 4040 Herstal, Belgique

Mandat: Vice-président du Conseil d'Administration, début: 28/06/2019, fin: 27/06/2025

**BERBER Semih**

Rue Petite Voie 173, 4040 Herstal, Belgique

Mandat: Administrateur, début: 17/06/2020, fin: 27/06/2025

**CETIN Nermin**

Rue du Trois Juin 214, boîte 22, 4040 Herstal, Belgique

Mandat: Administrateur, début: 28/06/2019, fin: 27/06/2025

**CREPIN Albert**

Rue sur les Thiers 318, 4040 Herstal, Belgique

Mandat: Administrateur, début: 28/06/2019, fin: 27/06/2025

**CROISIER Adrien**

Rue J. Clokers 19, 4041 Vottem, Belgique

Mandat: Administrateur, début: 28/06/2019, fin: 27/06/2025

**GERARD Annick**

Rue Christophe 37, 4040 Herstal, Belgique

Mandat: Administrateur, début: 28/06/2019, fin: 27/06/2025

**LAENERS Lucien**

Rue Dr A. Schweitzer 35, 4040 Herstal, Belgique

Mandat: Administrateur, début: 28/06/2019, fin: 27/06/2025

**LATINI Lorita**

Rue Saint-Lambert 36, boîte B, 4040 Herstal, Belgique

Mandat: Administrateur, début: 28/06/2019, fin: 27/06/2025

**LECLERCQ Brigitte**

Rue Charlemagne 8, 4040 Herstal, Belgique

Mandat: Administrateur, début: 28/06/2019, fin: 27/06/2025

**LEONARD Merlin**

Rue Derrière les Rhieux 29, 4040 Herstal, Belgique

Mandat: Administrateur, début: 18/03/2020, fin: 27/06/2025

**LEROY Robert**

Rue des Artisans 34, 4040 Herstal, Belgique

Mandat: Administrateur, début: 16/09/2020, fin: 27/06/2025

## LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES (Suite de la page précédente)

**OCHENDZAN Stéphane**

Clos des Cotiresses 8, 4041 Vottem, Belgique

Mandat: Administrateur, début: 28/06/2019, fin: 27/06/2025

**PACOLET Bruno**

Rue L. Thonon 59, 4042 Liers, Belgique

Mandat: Administrateur, début: 28/06/2019, fin: 27/06/2025

**THONARD Arnaud**

Place Jean-Jaures 3, boîte 67, 4040 Herstal, Belgique

Mandat: Administrateur, début: 28/06/2019, fin: 27/06/2025

**VANDENBERGH Bernadette**

Rue Jean Vercheval 14, 4040 Herstal, Belgique

Mandat: Administrateur, début: 28/06/2019, fin: 27/06/2025

**SEVRIN Frédéric**

Rue en Bois 270, 4040 Herstal, Belgique

Mandat: Gérant

**CDP NICOLET & Cie SRL 0876.193.377**

Transvaal 63, 4910 Theux, Belgique

Numéro de membre: B00600

Mandat: Commissaire, début: 25/06/2021, fin: 28/06/2024

Représenté par:

1 NICOLET Jean

Transvaal 63 4910 Theux Belgique

, Numéro de membre : A2021

**BOUCHEZ Julien**

Rue de l'Ecluse 21, 6000 Charleroi, Belgique

Numéro de membre: B09000

Mandat: Commissaire du Gouvernement, début: 28/06/2019, fin: 28/02/2023

**VANDENHOUTE Olivier**

Rue de l'Ecluse 21, 6000 Charleroi, Belgique

Numéro de membre: B

Mandat: Commissaire du Gouvernement, début: 01/03/2023

**DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE**

L'organe de gestion déclare qu'aucune mission de vérification ou de redressement n'a été confiée à une personne qui n'y est pas autorisée par la loi, en application des articles 34 et 37 de la loi du 22 avril 1999 relative aux professions comptables et fiscales.

Les comptes annuels ont / n'ont pas \* été vérifiés ou corrigés par un expert-comptable externe, par un réviseur d'entreprises qui n'est pas le commissaire.

Dans l'affirmative, sont mentionnés dans le tableau ci-dessous: les nom, prénoms, profession et domicile; le numéro de membre auprès de son institut et la nature de la mission:

- A. La tenue des comptes de la société\*\*,
- B. L'établissement des comptes annuels \*\*,
- C. La vérification des comptes annuels et/ou
- D. Le redressement des comptes annuels.

Si des missions visées sous A. ou sous B. ont été accomplies par des comptables agréés ou par des comptables-fiscalistes agréés, peuvent être mentionnés ci-après: les nom, prénoms, profession et domicile de chaque comptable agréé ou comptable-fiscaliste agréé et son numéro de membre auprès de l'Institut Professionnel des Comptables et Fiscalistes agréés ainsi que la nature de sa mission.

Nom, prénoms, profession, domicile	Numéro de membre	Nature de la mission (A, B, C et/ou D)

\* Biffer la mention inutile.

\*\* Mention facultative.

## COMPTES ANNUELS

## BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>ACTIF</b>				
<b>FRAIS D'ÉTABLISSEMENT</b>	6.1	20		
<b>ACTIFS IMMOBILISÉS</b>		21/28	<u>73.086.203,16</u>	<u>71.540.035,53</u>
<b>Immobilisations incorporelles</b>	6.2	21	12.293,31	11.212,12
<b>Immobilisations corporelles</b>	6.3	22/27	73.063.552,18	71.518.588,74
Terrains et constructions		22	70.978.687,23	68.849.640,69
Installations, machines et outillage		23	43.795,93	45.069,59
Mobilier et matériel roulant		24	35.188,57	71.232,39
Location-financement et droits similaires		25		0,00
Autres immobilisations corporelles		26	982.328,32	1.009.362,57
Immobilisations en cours et acomptes versés		27	1.023.552,13	1.543.283,50
<b>Immobilisations financières</b>	6.4 / 6.5.1	28	10.357,67	10.234,67
Entreprises liées	6.15	280/1		
Participations		280		
Créances		281		
Entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation	6.15	282/3	9.900,00	9.900,00
Participations		282	9.900,00	9.900,00
Créances		283		
Autres immobilisations financières		284/8	457,67	334,67
Actions et parts		284		
Créances et cautionnements en numéraire		285/8	457,67	334,67

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>		29/58	<u>45.819.793,56</u>	<u>44.322.333,54</u>
<b>Créances à plus d'un an</b>		29	11.334.471,82	17.280.493,86
Créances commerciales		290		
Autres créances		291	11.334.471,82	17.280.493,86
<b>Stocks et commandes en cours d'exécution</b>		3	133.804,58	134.679,90
Stocks		30/36	133.804,58	134.679,90
Approvisionnements		30/31	133.804,58	134.679,90
En-cours de fabrication		32		
Produits finis		33		
Marchandises		34		
Immeubles destinés à la vente		35		
Acomptes versés		36		
Commandes en cours d'exécution		37		
<b>Créances à un an au plus</b>		40/41	12.977.109,94	11.493.019,08
Créances commerciales		40	229.650,15	264.448,94
Autres créances		41	12.747.459,79	11.228.570,14
<b>Placements de trésorerie</b>	6.5.1 / 6.6	50/53		
Actions propres		50		
Autres placements		51/53		
<b>Valeurs disponibles</b>		54/58	20.812.681,27	14.794.051,37
<b>Comptes de régularisation</b>	6.6	490/1	561.725,95	620.089,33
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		20/58	118.905.996,72	115.862.369,07

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>PASSIF</b>				
<b>CAPITAUX PROPRES</b>				
		10/15	<u>81.817.883,01</u>	<u>77.495.742,94</u>
<b>Apport</b>	6.7.1	10/11	102.202,60	102.202,60
Disponible		110	102.202,60	83.602,60
Indisponible		111		18.600,00
<b>Plus-values de réévaluation</b>				
		12		
<b>Réserves</b>				
		13	30.783.736,08	29.219.704,14
Réserves indisponibles		130/1	15.078.676,19	13.172.053,20
Réserves statutairement indisponibles		1311	11.082,01	11.082,01
Acquisition d'actions propres		1312		
Soutien financier		1313		
Autres		1319	15.067.594,18	13.160.971,19
Réserves immunisées		132	15.705.059,89	16.047.650,94
Réserves disponibles		133		
<b>Bénéfice (Perte) reporté(e)</b>	(+)/(-)	14		
<b>Subsides en capital</b>		15	50.931.944,33	48.173.836,20
<b>Avance aux associés sur la répartition de l'actif net <sup>6</sup></b>		19		
<b>PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS</b>				
		16	<u>3.994.527,47</u>	<u>3.977.145,63</u>
<b>Provisions pour risques et charges</b>				
		160/5	585.600,00	666.460,00
Pensions et obligations similaires		160		0,00
Charges fiscales		161		
Grosses réparations et gros entretien		162	585.600,00	666.460,00
Obligations environnementales		163		
Autres risques et charges	6.8	164/5		
<b>Impôts différés</b>		168	3.408.927,47	3.310.685,63

<sup>6</sup> Montant venant en déduction des autres composantes des capitaux propres.



	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>DETTES</b>		17/49	<u>33.093.586,24</u>	<u>34.389.480,50</u>
<b>Dettes à plus d'un an</b>	6.9	17	28.708.852,43	29.800.437,14
Dettes financières		170/4	28.708.852,43	29.800.437,14
Emprunts subordonnés		170		
Emprunts obligataires non subordonnés		171		
Dettes de location-financement et dettes assimilées		172	7.509,52	37.546,89
Etablissements de crédit		173	280.500,00	306.000,00
Autres emprunts		174	28.420.842,91	29.456.890,25
Dettes commerciales		175		
Fournisseurs		1750		
Effets à payer		1751		
Acomptes sur commandes		176		
Autres dettes		178/9		
<b>Dettes à un an au plus</b>	6.9	42/48	4.279.867,23	4.440.389,33
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42	3.043.310,09	2.968.873,20
Dettes financières		43	113.351,05	363.351,05
Etablissements de crédit		430/8		
Autres emprunts		439	113.351,05	363.351,05
Dettes commerciales		44	361.249,23	340.878,76
Fournisseurs		440/4	361.249,23	340.878,76
Effets à payer		441		
Acomptes sur commandes		46		
Dettes fiscales, salariales et sociales	6.9	45	549.783,40	591.582,24
Impôts		450/3	79.966,38	208.203,13
Rémunérations et charges sociales		454/9	469.817,02	383.379,11
Autres dettes		47/48	212.173,46	175.704,08
<b>Comptes de régularisation</b>	6.9	492/3	104.866,58	148.654,03
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		10/49	118.905.996,72	115.862.369,07

<sup>6</sup> Montant venant en déduction des autres composantes des capitaux propres.

**COMPTE DE RÉSULTATS**

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Ventes et prestations</b>		70/76A	9.867.527,05	9.200.105,68
Chiffre d'affaires	6.10	70	8.868.139,09	8.192.101,65
En-cours de fabrication, produits finis et commandes en cours d'exécution: augmentation (réduction) (+)/(-)		71		
Production immobilisée		72	469.886,97	480.314,88
Autres produits d'exploitation	6.10	74	510.623,23	393.377,76
Produits d'exploitation non récurrents	6.12	76A	18.877,76	134.311,39
<b>Coût des ventes et des prestations</b>		60/66A	8.666.465,08	8.047.132,80
Approvisionnements et marchandises		60	638.197,02	398.990,77
Achats		600/8	637.321,70	407.258,11
Stocks: réduction (augmentation) (+)/(-)		609	875,32	-8.267,34
Services et biens divers		61	1.915.003,09	1.755.427,09
Rémunérations, charges sociales et pensions (+)/(-)	6.10	62	3.147.104,91	3.006.213,38
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	2.088.012,97	2.021.714,20
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-)	6.10	631/4	-19.054,72	-70.760,65
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises) (+)/(-)	6.10	635/8	-80.860,00	-6.520,00
Autres charges d'exploitation	6.10	640/8	929.888,06	887.583,86
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)		649		
Charges d'exploitation non récurrentes	6.12	66A	48.173,75	54.484,15
<b>Bénéfice (Perte) d'exploitation</b> (+)/(-)		9901	1.201.061,97	1.152.972,88

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Produits financiers</b>		75/76B	1.343.898,34	1.372.463,30
Produits financiers récurrents		75	1.343.898,34	1.372.463,30
Produits des immobilisations financières		750		
Produits des actifs circulants		751	37.750,62	24.307,76
Autres produits financiers	6.11	752/9	1.306.147,72	1.348.155,54
Produits financiers non récurrents	6.12	76B		0,00
<b>Charges financières</b>		65/66B	936.008,12	965.916,85
Charges financières récurrentes	6.11	65	936.008,12	965.916,85
Charges des dettes		650	934.211,64	963.950,51
Réductions de valeur sur actifs circulants autres que stocks, commandes en cours et créances commerciales: dotations (reprises)	(+)/(-)	651		
Autres charges financières		652/9	1.796,48	1.966,34
Charges financières non récurrentes	6.12	66B		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts</b>	(+)/(-)	9903	1.608.952,19	1.559.519,33
<b>Prélèvement sur les impôts différés</b>		780	60.527,59	59.400,75
<b>Transfert aux impôts différés</b>		680	0,00	6.501,27
<b>Impôts sur le résultat</b>	(+)/(-)	6.13 67/77	105.447,84	96.663,69
Impôts		670/3	105.447,84	96.663,69
Régularisation d'impôts et reprise de provisions fiscales		77		0,00
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice</b>	(+)/(-)	9904	1.564.031,94	1.515.755,12
<b>Prélèvement sur les réserves immunisées</b>		789	342.591,05	342.591,05
<b>Transfert aux réserves immunisées</b>		689	0,00	123.524,06
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter</b>	(+)/(-)	9905	1.906.622,99	1.734.822,11

**AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS**

		Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Bénéfice (Perte) à affecter</b>	(+)/(-)	9906	1.906.622,99	1.734.822,11
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	(9905)	1.906.622,99	1.734.822,11
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-)	14P		
<b>Prélèvement sur les capitaux propres</b>		791/2		
sur l'apport		791		
sur les réserves		792		
<b>Affectation aux capitaux propres</b>		691/2	1.906.622,99	1.734.822,11
à l'apport		691		
à la réserve légale		6920		
aux autres réserves		6921	1.906.622,99	1.734.822,11
<b>Bénéfice (Perte) à reporter</b>	(+)/(-)	(14)		
<b>Intervention des associés dans la perte</b>		794		
<b>Bénéfice à distribuer</b>		694/7		
Rémunération de l'apport		694		
Administrateurs ou gérants		695		
Travailleurs		696		
Autres allocataires		697		

**CONCESSIONS, BREVETS, LICENCES, SAVOIR-FAIRE,  
MARQUES ET DROITS SIMILAIRES****Valeur d'acquisition au terme de l'exercice****Mutations de l'exercice**

Acquisitions, y compris la production immobilisée

Cessions et désaffectations

Transferts d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

**Valeur d'acquisition au terme de l'exercice****Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice****Mutations de l'exercice**

Actés

Repris

Acquis de tiers

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

Transférés d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

**Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice****VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE**

Codes	Exercice	Exercice précédent
8052P	xxxxxxxxxxxxxxx	54.695,29
8022	12.697,92	
8032	10.430,10	
8042		
8052	56.963,11	
8122P	xxxxxxxxxxxxxxx	43.483,17
8072	11.616,73	
8082		
8092		
8102	10.430,10	
8112		
8122	44.669,80	
211	<u>12.293,31</u>	

## ETAT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>TERRAINS ET CONSTRUCTIONS</b>			
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8191P	xxxxxxxxxxxxxxxx	95.977.311,61
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8161	474.430,98	
Cessions et désaffectations	8171	184.663,26	
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8181	3.694.570,95	
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8191	99.961.650,28	
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8251P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées	8211		
Acquises de tiers	8221		
Annulées	8231		
Transférées d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8241		
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8251		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8321P	xxxxxxxxxxxxxxxx	27.127.670,92
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actés	8271	1.989.591,08	
Repris	8281		
Acquis de tiers	8291		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8301	134.298,95	
Transférés d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8311		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8321	28.982.963,05	
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	(22)	<u>70.978.687,23</u>	

**INSTALLATIONS, MACHINES ET OUTILLAGE****Valeur d'acquisition au terme de l'exercice**

Codes	Exercice	Exercice précédent
8192P	xxxxxxxxxxxxxxx	475.455,87
<b>Mutations de l'exercice</b>		
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8162 21.786,44	
Cessions et désaffectations	8172 568,70	
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8182	
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8192 496.673,61	
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8252P xxxxxxxxxxxxxxx	
<b>Mutations de l'exercice</b>		
Actées	8212	
Acquises de tiers	8222	
Annulées	8232	
Transférées d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8242	
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8252	
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8322P xxxxxxxxxxxxxxx	430.386,28
<b>Mutations de l'exercice</b>		
Actés	8272 22.946,36	
Repris	8282	
Acquis de tiers	8292	
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8302 454,96	
Transférés d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8312	
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8322 452.877,68	
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	(23) <u>43.795,93</u>	

**MOBILIER ET MATÉRIEL ROULANT****Valeur d'acquisition au terme de l'exercice**

Codes	Exercice	Exercice précédent	
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8193P	xxxxxxxxxxxxxxx	592.644,08
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8163	780,45	
Cessions et désaffectations	8173	32.220,24	
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8183		
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8193	561.204,29	
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8253P	xxxxxxxxxxxxxxx	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées	8213		
Acquises de tiers	8223		
Annulées	8233		
Transférées d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8243		
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8253		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8323P	xxxxxxxxxxxxxxx	521.411,69
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actés	8273	36.824,27	
Repris	8283		
Acquis de tiers	8293		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8303	32.220,24	
Transférés d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8313		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8323	526.015,72	
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	(24)	<u>35.188,57</u>	



**LOCATION-FINANCEMENT ET DROITS SIMILAIRES****Valeur d'acquisition au terme de l'exercice**

Codes	Exercice	Exercice précédent
8194P	xxxxxxxxxxxxxxxx	0,00
<b>Mutations de l'exercice</b>		
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8164	
Cessions et désaffectations	8174	
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8184	
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8194	0,00
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8254P	xxxxxxxxxxxxxxxx
<b>Mutations de l'exercice</b>		
Actées	8214	
Acquises de tiers	8224	
Annulées	8234	
Transférées d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8244	
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8254	
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8324P	xxxxxxxxxxxxxxxx
<b>Mutations de l'exercice</b>		
Actés	8274	
Repris	8284	
Acquis de tiers	8294	
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8304	
Transférés d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8314	
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8324	0,00
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	(25)	
<b>Dont</b>		
<b>Terrains et constructions</b>	250	
<b>Installations, machines et outillage</b>	251	
<b>Mobilier et matériel roulant</b>	252	

**AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES****Valeur d'acquisition au terme de l'exercice**

Codes	Exercice	Exercice précédent
8195P	xxxxxxxxxxxxxxxx	1.583.304,24
<b>Mutations de l'exercice</b>		
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8165	
Cessions et désaffectations	8175	
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8185	
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8195	1.583.304,24
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8255P	xxxxxxxxxxxxxxxx
<b>Mutations de l'exercice</b>		
Actées	8215	
Acquises de tiers	8225	
Annulées	8235	
Transférées d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8245	
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8255	
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8325P	xxxxxxxxxxxxxxxx
<b>Mutations de l'exercice</b>		
Actés	8275	27.034,25
Repris	8285	
Acquis de tiers	8295	
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8305	
Transférés d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8315	
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8325	600.975,92
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	(26)	<u>982.328,32</u>

**IMMOBILISATIONS EN COURS ET ACOMPTES VERSÉS****Valeur d'acquisition au terme de l'exercice**

Codes	Exercice	Exercice précédent
8196P	xxxxxxxxxxxxxxxx	1.543.283,50

**Mutations de l'exercice**

Acquisitions, y compris la production immobilisée

8166 3.186.596,80

Cessions et désaffectations

8176 11.757,22

Transferts d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

8186 -3.694.570,95

**Valeur d'acquisition au terme de l'exercice**

8196 1.023.552,13

**Plus-values au terme de l'exercice**

8256P xxxxxxxxxxxxxxxx

**Mutations de l'exercice**

Actées

8216

Acquises de tiers

8226

Annulées

8236

Transférées d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

8246

**Plus-values au terme de l'exercice**

8256

**Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice**

8326P xxxxxxxxxxxxxxxx

**Mutations de l'exercice**

Actés

8276

Repris

8286

Acquis de tiers

8296

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

8306

Transférés d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

8316

**Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice**

8326

**VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE**(27) 1.023.552,13

**ENTREPRISES AVEC LIEN DE PARTICIPATION –  
PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS****Valeur d'acquisition au terme de l'exercice**

Codes	Exercice	Exercice précédent
8392P	xxxxxxxxxxxxxxx	9.900,00
<b>Mutations de l'exercice</b>		
Acquisitions	8362	
Cessions et retraits	8372	
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8382	
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8392	9.900,00
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8452P	xxxxxxxxxxxxxxx
<b>Mutations de l'exercice</b>		
Actées	8412	
Acquises de tiers	8422	
Annulées	8432	
Transférées d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8442	
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8452	
<b>Réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8522P	xxxxxxxxxxxxxxx
<b>Mutations de l'exercice</b>		
Actées	8472	
Reprises	8482	
Acquises de tiers	8492	
Annulées à la suite de cessions et retraits	8502	
Transférées d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8512	
<b>Réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8522	
<b>Montants non appelés au terme de l'exercice</b>	8552P	xxxxxxxxxxxxxxx
<b>Mutations de l'exercice (+)/(-)</b>	8542	
<b>Montants non appelés au terme de l'exercice</b>	8552	
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	(282)	<u>9.900,00</u>
<b>ENTREPRISES AVEC LIEN DE PARTICIPATION - CRÉANCES</b>		
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	283P	xxxxxxxxxxxxxxx
<b>Mutations de l'exercice</b>		
Additions	8582	
Remboursements	8592	
Réductions de valeur actées	8602	
Réductions de valeur reprises	8612	
Différences de change (+)/(-)	8622	
Autres (+)/(-)	8632	
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	(283)	<u>                    </u>
<b>RÉDUCTIONS DE VALEUR CUMULÉES SUR CRÉANCES AU TERME DE L'EXERCICE</b>	8652	<u>                    </u>

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>AUTRES ENTREPRISES – PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS</b>			
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8393P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions	8363		
Cessions et retraits	8373		
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8383		
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8393		
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8453P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées	8413		
Acquises de tiers	8423		
Annulées	8433		
Transférées d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8443		
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8453		
<b>Réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8523P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées	8473		
Reprises	8483		
Acquises de tiers	8493		
Annulées à la suite de cessions et retraits	8503		
Transférées d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8513		
<b>Réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8523		
<b>Montants non appelés au terme de l'exercice</b>	8553P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
<b>Mutations de l'exercice (+)/(-)</b>	8543		
<b>Montants non appelés au terme de l'exercice</b>	8553		
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	(284)		
<b>AUTRES ENTREPRISES - CRÉANCES</b>			
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	285/8P	xxxxxxxxxxxxxxxx	334,67
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Additions	8583	123,00	
Remboursements	8593		
Réductions de valeur actées	8603		
Réductions de valeur reprises	8613		
Différences de change (+)/(-)	8623		
Autres (+)/(-)	8633		
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	(285/8)	457,67	
<b>RÉDUCTIONS DE VALEUR CUMULÉES SUR CRÉANCES AU TERME DE L'EXERCICE</b>	8653		

**INFORMATION RELATIVE AUX PARTICIPATIONS****PARTICIPATIONS ET DROITS SOCIAUX DÉTENUS DANS D'AUTRES ENTREPRISES**

Sont mentionnées ci-après, les entreprises dans lesquelles la société détient une participation (comprise dans les rubriques 280 et 282 de l'actif) ainsi que les autres entreprises dans lesquelles la société détient des droits sociaux (compris dans les rubriques 284 et 51/53 de l'actif) représentant 10% au moins du capital, de capitaux propres ou d'une classe d'actions de la société.

DÉNOMINATION, adresse complète du SIÈGE et pour les entreprises de droit belge, mention du NUMÉRO D'ENTREPRISE	Droits sociaux détenus			Données extraites des derniers comptes annuels disponibles				
	Nature	directement		par les filiales	Comptes annuels arrêtés au	Code devise	Capitaux propres	Résultat net
		Nombre	%				%	(+) of (-) (en unités)
<b>URBEO INVEST</b> Société anonyme Place Jean Jaures 1 4040 Herstal Belgique 0835.944.317	Actions	99	15,97	0,00	31/12/2022	EUR	8.302.124	-51.806

**PLACEMENTS DE TRÉSORERIE ET COMPTES DE RÉGULARISATION DE L'ACTIF**

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>AUTRES PLACEMENTS DE TRÉSORERIE</b>			
<b>Actions, parts et placements autres que placements à revenu fixe</b>	51		
Actions et parts – Valeur comptable augmentée du montant non appelé	8681		
Actions et parts – Montant non appelé	8682		
Métaux précieux et œuvres d'art	8683		
<b>Titres à revenu fixe</b>	52		
Titres à revenu fixe émis par des établissements de crédit	8684		
<b>Comptes à terme détenus auprès des établissements de crédit</b>	53		
Avec une durée résiduelle ou de préavis			
d'un mois au plus	8686		
de plus d'un mois à un an au plus	8687		
de plus d'un an	8688		
<b>Autres placements de trésorerie non repris ci-avant</b>	8689		

**COMPTES DE RÉGULARISATION****Ventilation de la rubrique 490/1 de l'actif si celle-ci représente un montant important**

	Exercice
Charges à reporter	59.663,04
Majoration sur remboursement de prêts SWL	445.100,80
Rééchelonnement dette SWL	53.319,52
Intérêts sur financement	236,84
Produits acquis non-échus	3.405,75

**ETAT DE L'APPORT ET STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT****ETAT DE L'APPORT****Apport**

Disponible au terme de l'exercice  
 Disponible au terme de l'exercice  
 Indisponible au terme de l'exercice  
 Indisponible au terme de l'exercice

Codes	Exercice	Exercice précédent
110P	XXXXXXXXXXXXXXXX	83.602,60
(110)	102.202,60	
111P	XXXXXXXXXXXXXXXX	18.600,00
(111)		
8790		
87901		
8791		
87911		

**Capitaux propres apportés par les actionnaires**

En espèces  
 dont montant non libéré  
 En nature  
 dont montant non libéré

Codes	Montants	Nombre d'actions
8702	XXXXXXXXXXXXXXXX	22.164
8703	XXXXXXXXXXXXXXXX	

Modifications au cours de l'exercice

Actions nominatives  
 Actions dématérialisées

**Actions propres**

Détenues par la société elle-même  
 Nombre d'actions correspondantes  
 Détenues par ses filiales  
 Nombre d'actions correspondantes

**Engagement d'émission d'actions**

Suite à l'exercice de droits de conversion  
 Montant des emprunts convertibles en cours  
 Montant de l'apport  
 Nombre maximum correspondant d'actions à émettre  
 Suite à l'exercice de droits de souscription  
 Nombre de droits de souscription en circulation  
 Montant de l'apport  
 Nombre maximum correspondant d'actions à émettre

Codes	Exercice
8722	
8732	
8740	
8741	
8742	
8745	
8746	
8747	

**Parts**

Répartition  
 Nombre de parts  
 Nombre de voix qui y sont attachées  
 Ventilation par actionnaire  
 Nombre de parts détenues par la société elle-même  
 Nombre de parts détenues par les filiales

Codes	Exercice
8761	
8762	
8771	
8781	



N° 0404.426.652

C-app 6.7.1

Exercice

**EXPLICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À L'APPORT (Y COMPRIS L'APPORT EN INDUSTRIE)**

## ETAT DES DETTES ET COMPTES DE RÉGULARISATION DU PASSIF

### VENTILATION DES DETTES À L'ORIGINE À PLUS D'UN AN, EN FONCTION DE LEUR DURÉE RÉSIDUELLE

#### Dettes à plus d'un an échéant dans l'année

	Codes	Exercice
Dettes financières	8801	3.043.310,09
Emprunts subordonnés	8811	
Emprunts obligataires non subordonnés	8821	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8831	30.037,38
Etablissements de crédit	8841	25.500,00
Autres emprunts	8851	2.987.772,71
Dettes commerciales	8861	
Fournisseurs	8871	
Effets à payer	8881	
Acomptes sur commandes	8891	
Autres dettes	8901	

#### Total des dettes à plus d'un an échéant dans l'année

(42)	3.043.310,09
------	--------------

#### Dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir

Dettes financières	8802	12.837.561,97
Emprunts subordonnés	8812	
Emprunts obligataires non subordonnés	8822	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8832	7.509,52
Etablissements de crédit	8842	102.000,00
Autres emprunts	8852	12.728.052,45
Dettes commerciales	8862	
Fournisseurs	8872	
Effets à payer	8882	
Acomptes sur commandes	8892	
Autres dettes	8902	

#### Total des dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir

8912	12.837.561,97
------	---------------

#### Dettes ayant plus de 5 ans à courir

Dettes financières	8803	15.871.290,46
Emprunts subordonnés	8813	
Emprunts obligataires non subordonnés	8823	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8833	
Etablissements de crédit	8843	178.500,00
Autres emprunts	8853	15.692.790,46
Dettes commerciales	8863	
Fournisseurs	8873	
Effets à payer	8883	
Acomptes sur commandes	8893	
Autres dettes	8903	

#### Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir

8913	15.871.290,46
------	---------------

**DETTES GARANTIES** (comprises dans les rubriques 17 et 42/48 du passif)**Dettes garanties par les pouvoirs publics belges**

	Codes	Exercice
Dettes financières	8921	
Emprunts subordonnés	8931	
Emprunts obligataires non subordonnés	8941	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8951	
Etablissements de crédit	8961	
Autres emprunts	8971	
Dettes commerciales	8981	
Fournisseurs	8991	
Effets à payer	9001	
Acomptes sur commandes	9011	
Dettes salariales et sociales	9021	
Autres dettes	9051	
<b>Total des dettes garanties par les pouvoirs publics belges</b>	9061	

**Dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de la société**

Dettes financières	8922	
Emprunts subordonnés	8932	
Emprunts obligataires non subordonnés	8942	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8952	
Etablissements de crédit	8962	
Autres emprunts	8972	
Dettes commerciales	8982	
Fournisseurs	8992	
Effets à payer	9002	
Acomptes sur commandes	9012	
Dettes fiscales, salariales et sociales	9022	
Impôts	9032	
Rémunérations et charges sociales	9042	
Autres dettes	9052	
<b>Total des dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de la société</b>	9062	

**DETTES FISCALES, SALARIALES ET SOCIALES****Impôts** (rubriques 450/3 et 178/9 du passif)

	Codes	Exercice
Dettes fiscales échues	9072	
Dettes fiscales non échues	9073	79.966,38
Dettes fiscales estimées	450	

**Rémunérations et charges sociales** (rubriques 454/9 et 178/9 du passif)

Dettes échues envers l'Office National de Sécurité Sociale	9076	
Autres dettes salariales et sociales	9077	469.817,02

**COMPTES DE RÉGULARISATION**

**Ventilation de la rubrique 492/3 du passif si celle-ci représente un montant important**

Exercice
4.327,55
100.539,03

Charges à imputer

Produits à reporter

**RÉSULTATS D'EXPLOITATION****PRODUITS D'EXPLOITATION****Chiffre d'affaires net**

Ventilation par catégorie d'activité

Location logements sociaux + charges

8.868.139,09 8.156.024,75

Vente logement - nouvelle construction

0,00 0,00

Ventilation par marché géographique

Herstal

8.868.139,09 8.156.027,75

**Autres produits d'exploitation**

Subsides d'exploitation et montants compensatoires obtenus des pouvoirs publics

740 399.752,98 379.634,29

**CHARGES D'EXPLOITATION****Travailleurs pour lesquels la société a introduit une déclaration DIMONA ou qui sont inscrits au registre général du personnel**

Nombre total à la date de clôture

9086 41 41

Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein

9087 39,3 40,0

Nombre d'heures effectivement prestées

9088 54.110 54.951

**Frais de personnel**

Rémunérations et avantages sociaux directs

620 2.152.443,36 2.010.469,27

Cotisations patronales d'assurances sociales

621 591.616,23 594.997,93

Primes patronales pour assurances extralégales

622 251.358,33 260.074,76

Autres frais de personnel

623 151.686,99 140.671,42

Pensions de retraite et de survie

624

		Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Provisions pour pensions et obligations similaires</b>				
Dotations (utilisations et reprises)	(+)/(-)	635	0,00	0,00
<b>Réductions de valeur</b>				
Sur stocks et commandes en cours				
Actées		9110		
Reprises		9111		
Sur créances commerciales				
Actées		9112	45.498,86	48.786,55
Reprises		9113	64.553,58	119.547,20
<b>Provisions pour risques et charges</b>				
Constitutions		9115	155.640,00	315.440,00
Utilisations et reprises		9116	236.500,00	321.960,00
<b>Autres charges d'exploitation</b>				
Impôts et taxes relatifs à l'exploitation		640	749.738,05	688.076,98
Autres		641/8	180.150,01	199.506,88
<b>Personnel intérimaire et personnes mises à la disposition de la société</b>				
Nombre total à la date de clôture		9096		
Nombre moyen calculé en équivalents temps plein		9097	4,0	5,0
Nombre d'heures effectivement prestées		9098	11.856	11.527
Frais pour la société		617	27.971,93	21.338,34

**RÉSULTATS FINANCIERS**

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>PRODUITS FINANCIERS RÉCURRENTS</b>			
<b>Autres produits financiers</b>			
Subsides accordés par les pouvoirs publics et imputés au compte de résultats			
Subsides en capital	9125	782.678,37	606.714,05
Subsides en intérêts	9126	523.469,33	741.438,48
Ventilation des autres produits financiers			
Différences de change réalisées	754		
Autres			
<b>CHARGES FINANCIÈRES RÉCURRENTES</b>			
<b>Amortissement des frais d'émission d'emprunts</b>			
	6501		
<b>Intérêts portés à l'actif</b>			
	6502		
<b>Réductions de valeur sur actifs circulants</b>			
Actées	6510		
Reprises	6511		
<b>Autres charges financières</b>			
Montant de l'escompte à charge de la société sur la négociation de créances	653		
<b>Provisions à caractère financier</b>			
Dotations	6560		
Utilisations et reprises	6561		
<b>Ventilation des autres charges financières</b>			
Différences de change réalisées	654		
Ecart de conversion de devises	655		
Autres			
Charges financières diverses		0,01	1.966,34

**PRODUITS ET CHARGES DE TAILLE OU D'INCIDENCE EXCEPTIONNELLE**

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>PRODUITS NON RÉCURRENTS</b>	76	18.877,76	134.311,39
<b>Produits d'exploitation non récurrents</b>	(76A)	18.877,76	134.311,39
Reprises d'amortissements et de réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et corporelles	760	0,00	0,00
Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation exceptionnels	7620		
Plus-values sur réalisation d'immobilisations incorporelles et corporelles	7630	12.248,83	130.025,33
Autres produits d'exploitation non récurrents	764/8	6.628,93	4.286,06
<b>Produits financiers non récurrents</b>	(76B)		0,00
Reprises de réductions de valeur sur immobilisations financières	761		
Reprises de provisions pour risques et charges financiers exceptionnels	7621		
Plus-values sur réalisation d'immobilisations financières	7631		
Autres produits financiers non récurrents	769		0,00
<b>CHARGES NON RÉCURRENTES</b>	66	48.173,75	54.484,15
<b>Charges d'exploitation non récurrentes</b>	(66A)	48.173,75	54.484,15
Amortissements et réductions de valeur non récurrents sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles	660	48.172,59	42.905,21
Provisions pour risques et charges d'exploitation exceptionnels: dotations (utilisations) (+)/(-)	6620		
Moins-values sur réalisation d'immobilisations incorporelles et corporelles	6630		0,00
Autres charges d'exploitation non récurrentes	664/7	1,16	11.578,94
Charges d'exploitation non récurrentes portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)	6690		
<b>Charges financières non récurrentes</b>	(66B)		
Réductions de valeur sur immobilisations financières	661		
Provisions pour risques et charges financiers exceptionnels: dotations (utilisations) (+)/(-)	6621		
Moins-values sur réalisation d'immobilisations financières	6631		
Autres charges financières non récurrentes	668		
Charges financières non récurrentes portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)	6691		



**IMPÔTS ET TAXES****IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT****Impôts sur le résultat de l'exercice**

Impôts et précomptes dus ou versés

Excédent de versements d'impôts ou de précomptes porté à l'actif

Suppléments d'impôts estimés

**Impôts sur le résultat d'exercices antérieurs**

Suppléments d'impôts dus ou versés

Suppléments d'impôts estimés ou provisionnés

**Principales sources de disparités entre le bénéfice avant impôts, exprimé dans les comptes, et le bénéfice taxable estimé**

Dépenses fiscalement non admises

Codes	Exercice
9134	105.447,84
9135	150.000,00
9136	44.552,16
9137	
9138	
9139	
9140	
	203.684,76

Exercice

**Incidence des résultats non récurrents sur le montant des impôts sur le résultat de l'exercice**

Exercice

**Sources de latences fiscales**

Latences actives

Pertes fiscales cumulées, déductibles des bénéfices taxables ultérieurs

Latences passives

Ventilation des latences passives

Codes	Exercice
9141	
9142	
9144	

**TAXES SUR LA VALEUR AJOUTÉE ET IMPÔTS À CHARGE DE TIERS****Taxes sur la valeur ajoutée, portées en compte**

A la société (déductibles)

Par la société

**Montants retenus à charge de tiers, au titre de**

Précompte professionnel

Précompte mobilier

Codes	Exercice	Exercice précédent
9145		
9146	10.868,27	28.644,35
9147	528.582,36	461.454,60
9148		

**DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN**

	Codes	Exercice
<b>GARANTIES PERSONNELLES CONSTITUÉES OU IRRÉVOCABLEMENT PROMISES PAR LA SOCIÉTÉ POUR SÛRETÉ DE DETTES OU D'ENGAGEMENTS DE TIERS</b>		
<b>Dont</b>		
Effets de commerce en circulation endossés par la société	9149	
Effets de commerce en circulation tirés ou avalisés par la société	9150	
Montant maximum à concurrence duquel d'autres engagements de tiers sont garantis par la société	9151	
	9153	
<b>GARANTIES RÉELLES</b>		
<b>Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par la société sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de la société</b>		
Hypothèques		
Valeur comptable des immeubles grevés	91611	2.597.086,35
Montant de l'inscription	91621	
Pour les mandats irrévocables d'hypothéquer, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à prendre inscription en vertu du mandat	91631	510.000,00
Gages sur fonds de commerce		
Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie et qui fait l'objet de l'enregistrement	91711	
Pour les mandats irrévocables de mise en gage du fonds de commerce, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à procéder à l'enregistrement en vertu du mandat	91721	
Gages sur d'autres actifs ou mandats irrévocables de mise en gage d'autres actifs		
La valeur comptable des actifs grevés	91811	
Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie	91821	
Sûretés constituées ou irrévocablement promises sur actifs futurs		
Le montant des actifs en cause	91911	
Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie	91921	
Privilège du vendeur		
La valeur comptable du bien vendu	92011	
Le montant du prix non payé	92021	

**Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par la société sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de tiers**

## Hypothèques

Valeur comptable des immeubles grevés

91612

Montant de l'inscription

91622

Pour les mandats irrévocables d'hypothéquer, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à prendre inscription en vertu du mandat

91632

## Gages sur fonds de commerce

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie et qui fait l'objet de l'enregistrement

91712

Pour les mandats irrévocables de mise en gage du fonds de commerce, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à procéder à l'enregistrement en vertu du mandat

91722

## Gages sur d'autres actifs ou mandats irrévocables de mise en gage d'autres actifs

La valeur comptable des actifs grevés

91812

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

91822

## Sûretés constituées ou irrévocablement promises sur actifs futurs

Le montant des actifs en cause

91912

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

91922

## Privilège du vendeur

La valeur comptable du bien vendu

92012

Le montant du prix non payé

92022

**BIENS ET VALEURS DÉTENUS PAR DES TIERS EN LEUR NOM MAIS AUX RISQUES ET PROFITS DE LA SOCIÉTÉ, S'ILS NE SONT PAS PORTÉS AU BILAN****ENGAGEMENTS IMPORTANTS D'ACQUISITION D'IMMOBILISATIONS****ENGAGEMENTS IMPORTANTS DE CESSION D'IMMOBILISATIONS****MARCHÉ À TERME**

Marchandises achetées (à recevoir)

9213

Marchandises vendues (à livrer)

9214

Devises achetées (à recevoir)

9215

Devises vendues (à livrer)

9216

**ENGAGEMENTS RÉSULTANT DE GARANTIES TECHNIQUES ATTACHÉES À DES VENTES OU PRESTATIONS DÉJÀ EFFECTUÉES**

Exercice

**MONTANT, NATURE ET FORME DES LITIGES ET AUTRES ENGAGEMENTS IMPORTANTS**

Garanties locatives SWL

1.038.687,14

Autres garanties locatives (loyer équilibre)

69.470,00

N° 0404.426.652

C-app 6.14

Garantie bancaire BELFIUS

35.000,00

**RÉGIMES COMPLÉMENTAIRES DE PENSION DE RETRAITE OU DE SURVIE INSTAURÉS AU PROFIT DU PERSONNEL OU DES DIRIGEANTS**

**Description succincte**

Assurance - groupe contractée auprès d'une compagnie d'assurances pour le personnel. les primes sont prises en charge en partie par l'employeur et en partie par le personnel. Les capitaux, en fonction de la capitalisation des primes effectivement versées, sont destinés aux bénéficiaires à l'âge de la pension.

**Mesures prises pour en couvrir la charge**

**PENSIONS DONT LE SERVICE INCOMBE À LA SOCIÉTÉ ELLE-MÊME**

**Montant estimé des engagements résultant de prestations déjà effectuées**

Bases et méthodes de cette estimation

Code	Exercice
9220	

**NATURE ET IMPACT FINANCIER DES ÉVÈNEMENTS SIGNIFICATIFS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE, non pris en compte dans le bilan ou le compte de résultats**

Exercice

**ENGAGEMENTS D'ACHAT OU DE VENTE DONT LA SOCIÉTÉ DISPOSE COMME ÉMETTEUR D'OPTIONS DE VENTE OU D'ACHAT**

Exercice

**NATURE, OBJECTIF COMMERCIAL ET CONSÉQUENCES FINANCIÈRES DES OPÉRATIONS NON INSCRITES AU BILAN**

A condition que les risques ou les avantages découlant de ces opérations soient significatifs et dans la mesure où la divulgation des risques ou avantages soit nécessaire pour l'appréciation de la situation financière de la société

Exercice

**AUTRES DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN (dont ceux non susceptibles d'être quantifiés)**

Exercice

**RELATIONS AVEC LES ENTREPRISES LIÉES, LES ENTREPRISES ASSOCIÉES ET LES AUTRES  
ENTREPRISES AVEC LESQUELLES IL EXISTE UN LIEN DE PARTICIPATION**

**ENTREPRISES LIÉES**

**Immobilisations financières**

Participations

Créances subordonnées

Autres créances

**Créances**

A plus d'un an

A un an au plus

**Placements de trésorerie**

Actions

Créances

**Dettes**

A plus d'un an

A un an au plus

**Garanties personnelles et réelles**

Constituées ou irrévocablement promises par la société pour  
sûreté de dettes ou d'engagements d'entreprises liées

Constituées ou irrévocablement promises par des entreprises liées pour  
sûreté de dettes ou d'engagements de la société

**Autres engagements financiers significatifs**

**Résultats financiers**

Produits des immobilisations financières

Produits des actifs circulants

Autres produits financiers

Charges des dettes

Autres charges financières

**Cessions d'actifs immobilisés**

Plus-values réalisées

Moins-values réalisées

Codes	Exercice	Exercice précédent
(280/1)		
(280)		
9271		
9281		
9291		
9301		
9311		
9321		
9331		
9341		
9351		
9361		
9371		
9381		
9391		
9401		
9421		
9431		
9441		
9461		
9471		
9481		
9491		

**RELATIONS AVEC LES ENTREPRISES LIÉES, LES ENTREPRISES ASSOCIÉES ET LES AUTRES  
ENTREPRISES AVEC LESQUELLES IL EXISTE UN LIEN DE PARTICIPATION**

**ENTREPRISES ASSOCIÉES**

**Immobilisations financières**

Participations

Créances subordonnées

Autres créances

**Créances**

A plus d'un an

A un an au plus

**Dettes**

A plus d'un an

A un an au plus

**Garanties personnelles et réelles**

Constituées ou irrévocablement promises par la société  
pour sûreté de dettes ou d'engagements d'entreprises associées

Constituées ou irrévocablement promises par des entreprises associées  
pour sûreté de dettes ou d'engagements de la société

**Autres engagements financiers significatifs**

**AUTRES ENTREPRISES AVEC UN LIEN DE PARTICIPATION**

**Immobilisations financières**

Participations

Créances subordonnées

Autres créances

**Créances**

A plus d'un an

A un an au plus

**Dettes**

A plus d'un an

A un an au plus

Codes	Exercice	Exercice précédent
9253		
9263		
9273		
9283		
9293		
9303		
9313		
9353		
9363		
9373		
9383		
9393		
9403		
<b>AUTRES ENTREPRISES AVEC UN LIEN DE PARTICIPATION</b>		
9252	9.900,00	9.900,00
9262	9.900,00	9.900,00
9272		
9282		
9292		
9302		
9312		
9352		
9362		
9372		

**RELATIONS AVEC LES ENTREPRISES LIÉES, LES ENTREPRISES ASSOCIÉES ET LES AUTRES  
ENTREPRISES AVEC LESQUELLES IL EXISTE UN LIEN DE PARTICIPATION****TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES EFFECTUÉES DANS DES CONDITIONS AUTRES QUE  
CELLES DU MARCHÉ**

**Mention de telles transactions, si elles sont significatives, y compris le montant et indication de la nature des rapports avec la partie liée, ainsi que toute autre information sur les transactions qui serait nécessaire pour obtenir une meilleure compréhension de la position financière de la société**

Néant

Exercice

**RELATIONS FINANCIÈRES AVEC****LES ADMINISTRATEURS ET GÉRANTS, LES PERSONNES PHYSIQUES OU MORALES QUI CONTRÔLENT DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT LA SOCIÉTÉ SANS ÊTRE LIÉES À CELLE-CI OU LES AUTRES ENTREPRISES CONTRÔLÉES DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT PAR CES PERSONNES****Créances sur les personnes précitées**

Conditions principales des créances, taux d'intérêt, durée, montants éventuellement remboursés, annulés ou auxquels il a été renoncé

**Garanties constituées en leur faveur****Autres engagements significatifs souscrits en leur faveur****Rémunérations directes et indirectes et pensions attribuées, à charge du compte de résultats, pour autant que cette mention ne porte pas à titre exclusif ou principal sur la situation d'une seule personne identifiable**

Aux administrateurs et gérants

Aux anciens administrateurs et anciens gérants

Codes	Exercice
9500	
9501	
9502	
9503	50.565,26
9504	

**LE OU LES COMMISSAIRE(S) ET LES PERSONNES AVEC LESQUELLES IL EST LIÉ (ILS SONT LIÉS)****Emoluments du (des) commissaire(s)****Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies au sein de la société par le(s) commissaire(s)**

Autres missions d'attestation

Missions de conseils fiscaux

Autres missions extérieures à la mission révisoriale

**Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies au sein de la société par des personnes avec lesquelles le ou les commissaire(s) est lié (sont liés)**

Autres missions d'attestation

Missions de conseils fiscaux

Autres missions extérieures à la mission révisoriale

Codes	Exercice
9505	9.922,00
95061	
95062	
95063	
95081	
95082	
95083	

**Mentions en application de l'article 3:64, §2 et §4 du Code des sociétés et des associations**



## RÈGLES D'ÉVALUATION

Règles relatives aux évaluations dans l'inventaire, aux constitutions et ajustements d'amortissements, de réduction de valeur et de provisions pour risques et charges.

(suivant décisions du Conseil d'Administration du 20 avril 1994 et du 25 mars 1998)

Les présentes dispositions sont applicables à partir de l'exercice 1994 et annulent les dispositions précédentes.

Les éléments constitutifs du patrimoine sont repris à l'inventaire pour leur valeur d'acquisition ou de construction, les dettes et créances pour le montant restant dû. Dans la valeur d'acquisition ou de construction sont inclus les intérêts intercalaires sur capitaux empruntés qui sont afférents à la période qui précède la mise en état d'utilisation effective de l'actif concerné. En ce qui concerne les stocks, ceux-ci sont évalués selon la méthode du prix moyen pondéré.

Conformément aux règles fixées par la Société Wallonne du Logement, dans le respect de l'article 1er du code de gestion des sociétés agréées par celles-ci, les investissements ci-après s'amortissent comme suit :

- les immobilisations incorporelles, à raison de 20% l'an;
- les immeubles loués :

Avant le 1er janvier 1994, amortissement en 66 ans non linéaire suivant tableau d'amortissement établi par la S.W.L. pour les acquisitions, constructions et rénovations

Après le 1er janvier 1994 : amortissement en 50 ans linéaire à raison de 2% l'an

- les garages, box et remises, à raison de 2% l'an;
- les bâtiments administratifs et commerciaux, les ateliers, les locaux communautaires et de service, à raison de 2% l'an;
- les installations de chauffage et ascenseurs, à raison de 5% l'an;
- les équipements de logements, à raison de 10% l'an;
- les installations, machines et outillage, à raison de 20% l'an;
- le mobilier de bureau et le matériel roulant neuf, à raison de 20% l'an;
- le matériel roulant d'occasion, à raison de 33% l'an;
- le matériel informatique, à raison de 33% l'an

Les réductions de valeur sur créances commerciales sont calculées sur des créances de trois types :

- locataires présents : réduction de valeur calculée à hauteur de 20% des créances comptabilisées au 31 décembre;
- locataires partis dans le courant de l'exercice : réduction de valeur calculée à hauteur de 35 % des créances constatées au 31 décembre;
- locataires partis depuis plus d'un an : réduction de valeur calculée à hauteur de 80% des créances constatées au 31 décembre.

Ce calcul est forfaitaire et correspond à une réalité historique observée dans le secteur du logement social.

Les créances à long terme sont portées à l'actif sur base d'avis /circulaire de l'organe de Tutelle confirmant l'octroi définitif de subventions. Les comptes de régularisations d'actif ont été porté à l'actif, reprenant sous ce compte les majorations de remboursement d'emprunt en 30 ans & le montant du rééchelonnement de l'intérêt de la dette de l'ex Société Nationale du Logement.

Les provisions pour pensions et obligations similaires sont constituées sur base de l'estimation des montants dus suite à la réorganisation de travail (restructuration) et le départ à la prépension de certains travailleurs.

Conformément aux recommandations de la Société Wallonne du Logement, le Conseil d'Administration de la S.R.L. Herstal, en séance du 7 novembre 2000, a décidé d'apporter les modifications suivantes :

- la quasi-totalité des rénovations sont portées à l'actif du bilan;
- la provision pour grosses réparations et gros entretien est constituée sur base d'un plan quinquennal d'entretiens courants et récurrents.

Ces dispositions sont applicables à partir de l'exercice 2000 et annulent les précédents.

Les dispositions qui précèdent concernant la provision pour grosse réparation et gros entretien, sont, à partir de l'exercice 2019 remplacé par ce qui suit :

La provision sera calculée sur l'estimation complète des travaux dans le cadre d'un plan triennal. Les travaux repris dans ce plan devront avoir un caractère exceptionnel et ne pas être récurrents. Les travaux seront évalués sur base d'estimations précises et techniques. Ils ne devront pas reprendre les travaux classiques du programme d'entretien de nos logements. L'impact de la nouvelle évaluation est une charge négative de 790.160,- €

Les autres risques et charges sont constitués sur base d'une estimation prudente des risques encourus à la date de clôture de l'exercice

Les dettes à long terme sont constituées par les emprunts contractés auprès des établissements de crédit et d'autre part de la SWL, organisme de tutelle, dans le cadre des investissements et de PEI ; les dettes financières à court terme sont constituées d'un compte courant ouvert auprès de la SWL.

Modification du mode de calcul du décompte de charge

Les charges & redevances font l'objet d'un décompte annuel individualisé des charges locatives qui est soit réclamé, soit reversé aux locataires. Avant 2009, ces décomptes étaient globalisés et mutualisés par report sur l'exercice suivant. L'impact sur les comptes annuels est considéré comme nul sur la durée et n'influencera pas notablement les résultats 2009 ainsi que les suivants.

Modification du traitement comptable des chantiers de travaux réalisés par la régie de travaux en cours de finalisation. Applicable à partir de l'exercice 2011.

Les travaux de rénovations réalisés en interne par notre régie feront l'objet, si le chantier n'est pas terminé, d'une comptabilisation en compte 27 Travaux en cours par la contrepartie du compte de production d'immobilisés tant pour la main d'œuvre que pour les marchandises.

Précisions quant à la comptabilisation des rénovations dans le cadre du P.E.I. (juin 2012)

Concernant les rénovations réalisées dans le cadre du programme P.E.I., il est possible qu'un chantier se déroule sur plusieurs exercices comptables. Les règles de comptabilisation des rénovations, conformément aux circulaires de la S.W.L., prévoient que les désaffectations des équipements d'origine soient calculées sur base du prix définitif des rénovations. Ce prix définitif n'étant connu qu'à la réception provisoire des travaux, il est possible dès lors qu'à la clôture d'un exercice, des rénovations soient comptabilisées en classe 27 alors que les investissements d'origine à désaffecter soient toujours repris en classe 22. Cela peut également entraîner que l'extourne enregistrée à

## RÈGLES D'ÉVALUATION

la fin d'un chantier porte sur un ou plusieurs exercices précédents en sus de l'exercice de clôture.

A partir de l'exercice 2022, conformément à la circulaire 2022/24 et suivant la décision du C.A. de novembre 2022, la comptabilisation des extournes sur investissement se calculera pour l'actualisation selon l'indice ABEX (et non plus selon le tableau d'indexation de la SWL). Ce principe est déjà bien appliqué pour l'année 2022.

Modification du traitement comptable des réductions de valeur sur créances locatives à partir de l'année 2015  
Les règles de réductions de valeur ont donc été modifiées suivant ce modèle :

-Une classification à cinq niveaux concernant toutes les réductions de valeurs des locataires quel qu'en soit leur " calendrier ".

Les cinq niveaux se détaillent comme suit :

- 1) Réduction de valeur à 0 % : Il s'agit des cas dont les chances de recouvrement apparaissent comme les plus élevées en raison de circonstances favorables (convention d'apurement respectée, patrimoine saisissable, faible montant à récupérer, etc.).
- 2) Réduction de valeur à 50 % : Il s'agit des cas dont les chances de recouvrement apparaissent partiellement compromises en raison de circonstances ponctuelles et potentiellement durables (créance trop importante au regard des revenus et/ou du patrimoine du débiteur pour être apurée sans événement extérieur, âge avancé et/ou mauvais état de santé du débiteur, etc.).
- 3) Réduction de valeur à 80 % : Il s'agit des cas dont les chances de recouvrement apparaissent, de manière durable, gravement compromises (créance trop importante au regard des revenus et/ou du patrimoine du débiteur, âge avancé et/ou mauvais état de santé, procédure en règlement collectif de dettes qui tarde à se concrétiser dans un plan, etc.).
- 4) Réduction de valeur à 100 % : Il s'agit des cas dont les chances de recouvrement peuvent être déclarées nulles en raison de circonstances défavorables graves et durables (disparition du débiteur ou fuite dans un État non-européen, créance trop importante au regard des revenus et/ou du patrimoine du débiteur, surendettement massif et irrécupérable, décès du débiteur avec absence d'héritiers, etc.).
- 5) Réduction de valeur variable : Essentiellement les règlements collectifs de dettes dont on sait par le plan qu'une partie déterminée de la créance ne sera pas récupérée par le mécanisme de la remise de dettes. Le pourcentage de réduction de valeur est donc fonction de la part théoriquement récupérée en fin de plan, toutes choses restant égales.

**ACTIF****II. Immobilisations incorporelles**

Logiciels d'application	56.963,11	
Amortissements	<u>-44.669,80</u>	12.293,31

**III. Immobilisations corporelles**

Montant de nos immeubles, garages et leurs accessoires au 31 décembre 2022

<b>A. Terrains et constructions</b>		
Terrains à bâtir		2.281.775,64
Immeubles	85.901.689,07	
Amortissements	<u>-22.654.448,61</u>	63.247.240,46
Ascenseurs	375.274,61	
Amortissements	<u>-259.245,31</u>	116.029,30
Bat SRL/Com. L. Serv	3.413.974,37	
Amortissements	<u>-1.357.059,84</u>	2.056.914,53
Installations chauffage	6.346.216,31	
Amortissements	<u>-3.962.911,12</u>	2.383.305,19
Garages	590.875,83	
Amortissements	<u>-367.823,02</u>	223.052,81
Chauffe-eau	206.050,00	
Amortissements	<u>-117.909,82</u>	88.140,18
Alarmes/caméra surveillance	4.965,99	
Amortissement	<u>-4.244,80</u>	721,19
Autres droits réels sur immeubles	840.829,42	
Amortissements	<u>-259.321,49</u>	581.507,93
<b>B. Installations, machines et outillages</b>		
Machines d'atelier et d'entretien	200.608,47	
Amortissements	<u>-179.058,94</u>	21.549,53
Equipement technique siège social	294.199,45	
Amortissements	<u>-271.953,05</u>	22.246,40
Matériel et machine RQH> Espaces verts	1.865,69	
Amortissements	<u>-1.865,69</u>	0,00
<b>C. Mobilier et matériel roulant</b>		
Mobilier de bureau & log. Hébergement	162.589,57	
Amortissements	<u>-161.887,15</u>	702,42
Matériel roulant	328.339,29	
Amortissements	<u>-299.015,98</u>	29.323,31
Matériel informatique	70.275,45	
Amortissements	<u>-65.112,61</u>	5.162,84

D.	Location - Financement		
	Biens détenus en location-financement	-	
	Amortissements	-	0,00
E.	Immobilisations cédées en emphytéose :		
	Immeuble "Wauters 4" cédé en emphytéose	1.583.304,24	
	Amortissements	-600.975,92	982.328,32
F.	Immobilisations en cours : bât. En construction ou en projet :		1.023.552,13

En ce qui concerne les amortissements effectués, ceux-ci sont déduits des postes de l'actif auxquels ils sont aférents et ont été constitués conformément à l'article 15 de l'Arrêté Royal du 8 octobre 1976 et aux règles fixées par le Conseil d'Administration en ses séances du 20 avril 1994 et du 25 mars 1998

#### IV. Immobilisations financières

Parts sociales - valeurs d'acquisition		
Cautionnements versés en numéraire		9.900,00
Garanties versées à la Société Wallonne de Distribution d'Eau, Banksys, Teledisnet et Colruyt		457,67
		<hr/>
		73.086.203,16

#### V. Créances à plus d'un an

Subsides à recevoir		11.334.471,82
---------------------	--	---------------

#### VI. Stocks

Marchandises en magasin non consommées		133.804,58
Immeubles destinés à la vente		
Produits finis		

#### VII. Créances à un an au plus

Locataires (dettes des locataires au 31/12/2021) comprenant les loyers, les soldes de consommation d'eau et de chauffage, les réparations locatives, les frais de contentieux, etc..		659.892,30
Réductions de valeurs actées Créances douteuses des locataires au 31/12/2017		-430.242,15
Impôts et précomptes à recevoir		48.269,43
Subsides en capital à recevoir (art 54,56 & PEI)		12.542.838,37
Primes Région Wallonne		0,00
Remises de loyers aux familles nombreuses (exercice 2022) (à prendre en charge par la Région Wallonne)		142.486,96
Indemnités Assurances à recevoir Débiteurs Syndic		944,27 10.772,40

Divers débiteurs	253,48
Assurances chantier à récupérer, marchandises vendues à des membres du personnel, location terrain à recevoir	481,28
Retenue caisse fête du personnel	-922,59
Locataires terrain et infrastructures sportives	903,65
Emballage à rendre	107,54
SPONSORING Entre nous	1.325,00
Créances sur chèque formation (Sodexho)	
TVA régularisation	
Garantie loc cloturées	
<b>Autres créances (40/41):</b>	<b>12.977.109,94</b>

## IX. Valeurs disponibles

Cette rubrique indique notre avoir au 31/12/2021

Virements internes	0,00
En Caisse	1.523,35
En Caisse chèques-formation & Alem	214,95
En caisse timbreuse	2.000,00
En compte courant ordinaire S.W.L.	5.562.642,60
SWL Compte PIVERT	52.500,00
SWL Compte Courant Vente CCV	3.446,10
SWL Compte Crt Création log APD 2020	2.095.821,63
SWL Compte PGT 2018 ECO énergie CECO	671.491,76
SWL Cpt Rénovation 2020-2024 CRST	7.550.859,64
SWL Cpt Accompagnement social CASO - s/réno 2020-2024	42.758,58
SWL Cpt Inves Contr.Hte Performance CCHP	1.713.623,53
En comptes courants Belfius & CBC	3.115.799,13
54/58	<b>20.812.681,27</b>

## X. Comptes de régularisation

Charges diverses à reporter	59.663,04
Charges locataire à reporter	
Charges à reporter échelonnement de la dette SWL	53.319,52
S.W.L. - Majoration remboursements prêts	445.100,80
Produits acquis	3.405,75
Intérêts s/fin camion ford et Peugeot	236,84
490/1	<b>561.725,95</b>

<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>118.905.996,72</b>
--------------------	-----------------------

<b>1. PASSIF</b>		
<b>A. Capital</b>		
B. Apports convertis indisponibles		110.820,00
		-8.617,40
<u>Apports non appelés indisponibles</u>		<u>102.202,60</u>
<b>IV.</b>		
<b>A. Réserves</b>		
B. Autres réserves statutairement indisponibles		11.082,01
Réserves indisponibles :		15.067.594,18
Somme portée à ce compte en vue de faire face à des dépenses extraordinaires		
C. Réserve immunisées :		
Bonification sur ventes Maison		847,99
Montant des sommes non bonifiées par la Société Nationale sur les ventes de maisons réalisées au cours des premières années de fonctionnement de notre Société		
Réserve immunisée - Taxation étalée plus value		12.833.587,41
Réserve pour reconstruction		2.870.624,49
Solde du bénéfice réalisé sur les ventes de maisons, porté en réserve à ce compte suivant les instructions de la Société Wallonne du Logement réinvesti en constructions nouvelles.		
	(13)	<u>30.783.736,08</u>
<b>V. Subsidés en capital</b>		
Subsidés en capital		50.931.944,33
<b>VII. Provisions pour risques et charges</b>		
Provisions pour entretien et réparation (entretien important et grosses réparations).		585.600,00
Provisions pour pensions & autres obligation similaires		0,00
Provision pour autres risques et charges		0,00
Impôts différés		3.408.927,47
<b>VIII. Dettes à plus d'un an</b>		
Dettes de Location-Financement et assimilés		280.500,00
Avances Société Nationale du Logement		5.712.183,16
Avances S.W.L. 66 ans		730.261,93
Avances S.W.L. 30 ans		3.444.686,44
Avances S.W.L. 25 ans		123.293,07
Avances PEI 2005, 2006 & 2007		9.145.113,97
Rééchelonnement dettes ex-SNL		114.178,80
Financement complémentaires Art. 54, 55 & 56		579.888,55
Avances spéciales S.W.L.		5.059.468,51
Emprunts BELFIUS ouverture de crédit		7.509,52
Pivert		2.931.884,80
Avances complémentaires SWL CLIN - CECO		103.443,76
CECO		476.439,92
	(17)	<u>28.708.852,43</u>

**IX. Dettes à un an au plus**

A.	Dettes de location - Financement	30.037,38
	Avances Société Nationale du Logement	314.776,86
	Avances S.W.L. 66 ans	13.240,83
	Prêts S.W.L. 30 ans	312.611,83
	Prêts S.W.L. 25 ans	33.524,82
	Avances PEI 2006, 2007, 2008 & 2009	1.635.400,65
	Financement complémentaire Art. 54, 55 & Art. 56	17.523,71
	Emprunt Belfius	25.500,00
	Avances spéciales SWL	249.151,16
	Pivert Part subsidiée & empruntée	383.703,14
	CECO - impulsion logement	27.839,71
	<u>Dettes Crt tm SWL - Constructions Vente</u>	<u>113.351,05</u>
	(42) - (43)	<b>3.156.661,14</b>
C.	Fournisseurs (impayés au 31/12/2023)	191.832,08
	Factures à recevoir	169.417,15
	(44)	<b>361.249,23</b>
E.	Précomptes retenus à verser (solde de l'exercice)	69.098,11
	Cotisations se sécurité sociale (O.N.S.S.) (solde de l'exercice)	66.867,01
	Rémunérations	1.884,30
	Provisions pour pécule de vacances	268.265,48
	Provision prime objectif	132.800,23
	Dettes fiscales estimées	0,00
	Impôts, taxes à payer	10.868,27
	(45)	<b>549.783,40</b>
F.	Locataires ayant payés anticipativement	99.583,71
	Cautions badges	6.040,00
	Créditeurs pour frais et consommations (décompte des charges)	99.852,26
	Garanties versées, acompte de garantie & garantie s/loc. partis	3.931,25
	Subsides reçus non utilisés	1.515,00
	Réduction Préc. Immobilier	-1.248,76
	Créditeurs Syndic d'immeuble	
	Acompte acquéreur logements	2.500,00
	(48)	<b>212.173,46</b>
X.	<b>Comptes de régularisation</b>	
	Charges à imputer	4.327,55
	Produits à reporter	100.539,03

**TOTAL PASSIF****118.905.996,72**

## **ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 28 JUIN 2024.**

Conformément à l'article 31 des statuts, Mesdames et Messieurs

les Représentants des Sociétaires auront à :

- *Délibérer sur le rapport annuel de gestion de l'Organe d'administration relatif aux activités de l'année 2023 comprenant le rapport de rémunérations.*
- *Délibérer sur le rapport du Commissaire-Réviseur pour l'année 2023.*
- *Approuver les comptes annuels arrêtés au 31.12.2023.*
- *Approuver l'affectation du résultat 2023.*
- *Donner décharge aux Administrateurs et Commissaire-Réviseur.*
- *Approuver le procès verbal de séance.*



**SITUATION DU CAPITAL AU 31 DECEMBRE 2023**

Valeur nominale des Titres : 5€

Souscripteurs	Nombre de titres souscrits	Capital		Restant à payer
		Souscrit	Versé	
Région Wallonne	863	4.315,00	1.183,86	3.131,14
Province de Liège	1.463	7.315,00	1.828,74	5.486,26
Commune de Herstal	19.758	98.790,00	98.790,00	-
Centre Public d'Aide Sociale de Herstal	80	400,00	400,00	-
<b>TOTAUX</b>	<b>22.164</b>	<b>110.820,00</b>	<b>102.202,60</b>	<b>8.617,40</b>

## PATRIMOINE LOCATIF

### REPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2023

	Total	0 chambre		1 chambre		2 chambres		3 chambres		4 chambres		5 chambres	
		studios	appart.	maisons	appart.	maisons	appart.	maisons	appart.	maisons	appart.	maisons	
Herstal Bas+centre	650	20	82	4	330	0	87	119	2	6			
HerstalHaut	465		112	24	101	11	3	182	25	7			
Vottem	351		45		165	5	18	118					
Liers	133		3		90		25	3		12			
Milmort	125		8		24			93					
Totaux par type	1724	20	250	28	710	16	133	515	27	25			
Totaux par nb ch.	1724	20	278		726		648		52				

Soit 584 maisons

1140 appartements

1724 logements sociaux (dont 58 logements à loyer d'équilibre)

27 locaux de service

14 logements pris en gestion par le C.P.A.S.

17 résidences services (16+1 pavillon)

1782
------

Adaptations au 31/12/2023 par rapport au 31/12/202 (1772 log.)

- + 10 nouveaux logements « Trixhe-Maille »
- NB +2 logements mis à disposition du CPAS

## GESTION LOCATIVE - STATISTIQUES AU 31 DECEMBRE 2023

### REGIME LOCATIF

En vertu de l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 6 septembre 2007, les loyers sont établis en appliquant la formule :

$$L = 0,4LB + x \cdot R. A./12$$

Dans cette formule, LB = Loyer de base mensuel établi d'après le prix de revient actualisé auquel est appliqué un taux de location propre à chaque chantier variant entre 2% et 10%. Le taux moyen pour l'ensemble du patrimoine doit être de 6%

R.A. = revenus annuels du ménage.

x = coefficient, fonction des revenus RA et fixé annuellement par la société pour l'ensemble des locataires. Il varie entre deux limites x1 et x2.

En 2009, x1 = 6% et x2 = 12%

Le loyer ainsi défini est ensuite influencé par des réductions pour enfant(s) à charge ou personne(s) handicapée(s), par des valeurs locatives normales (loyers maximum) et par des loyers minimum.

### LOCATION DU PATRIMOINE

- occupés : 1.764 logements soit :

1.708 ménages : 20 studios

1.099 appartements

583 maisons

25 magasins et locaux de service + 17 M.R.S. + 14 log. Gérés par le C.P.A.S..

- inoccupés : 18 logements soit :

13 logements à relouer

4 logements à vendre

1 local de service

### REPARTITION DES MENAGES

- Nombre de personnes dans le ménage

personne seule	699
2 personnes	405
3 personnes	228
4 personnes	177
5 personnes	124
6 personnes	60
7 personnes	13
8 personnes	2
<b>total</b>	<b>1.708</b>

- catégorie socio-professionnelle du chef de ménage

ouvriers	261
employés	104
indépendants	15
temps partiels	37
<b>actifs</b>	<b>417</b>
pensions/prépensions	593
chômeurs	205
R.I.S.	91
handicapés	84
bénéf. A.M.I.	268
sans revenus	50
étudiants	0
<b>inactifs</b>	<b>1.291</b>
<b>total</b>	<b>1.708</b>

- âge du chef de ménage		- réduction enfant à charge (ou adulte handicapé)
moins de 30 ans	36	montant total de la réduction octroyée en
+ 30 ans / - 60 ans	921	2023 en fonction des paramètres de calcul des
plus de 60 ans	751	loyers : 142.486,96 €
<b>total</b>	<b>1.702</b>	

## LIMITATION DES LOYERS

Nombre de locataires payant un loyer :

limité à 20% des revenus	879
limité à la valeur locative normale	144
déplafonné	12

## CONTENTIEUX

Nombre de locataires en retard de paiement	- en place	173
	- partis	121
Nombre de locataires sous procédure judiciaire	(19 dépôts de requêtes)	19

## CANDIDATS - LOCATAIRES

Nombre de candidats-locataires (y compris demandes de transfert) 2 490 (991 dont la SRL est la société de référence )  
 Dont 65 % appartenant à la catégorie 1  
 Dont 31 % appartenant à la catégorie 2  
 Dont +/- 4 % appartenant à la catégorie 3

## MUTATIONS DE L' EXERCICE

Entrées de nouveaux locataires	128 (dont 9 équilibres & 2 CPAS transit)
Départs de locataires de la société	127
Nombre de dérogations	2
Transferts de locataires de la société	21